PRIVATMEGLEREN

TVETENVEIEN 231

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tvetenveien 231

Nabolaget Trosterud - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	9 min 0.5 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	5 min 2.7 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Trosterud Linje 2	2 min 0.2 km
Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.1 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Stubberudlia barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min 0.1 km
Trosterud senter barnehage (4-5 år... 14 barn	4 min 0.3 km
Barneslottet barnehage (1-5 år) 111 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trosterud	2 min
Coop Extra Haugerud Senter	12 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	12 min
Trosterud Apotek	2 min
Alna Vinmonopol	23 min

SPORT

Trosterud ballplass	5 min
Haugerud idrettsanlegg	8 min
Fresh Fitness Haugerud	10 min
SATS Hellerud	19 min

«Stille, godt naboskap, barnevennlig, eldrevennlig, ryddig og rent, sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

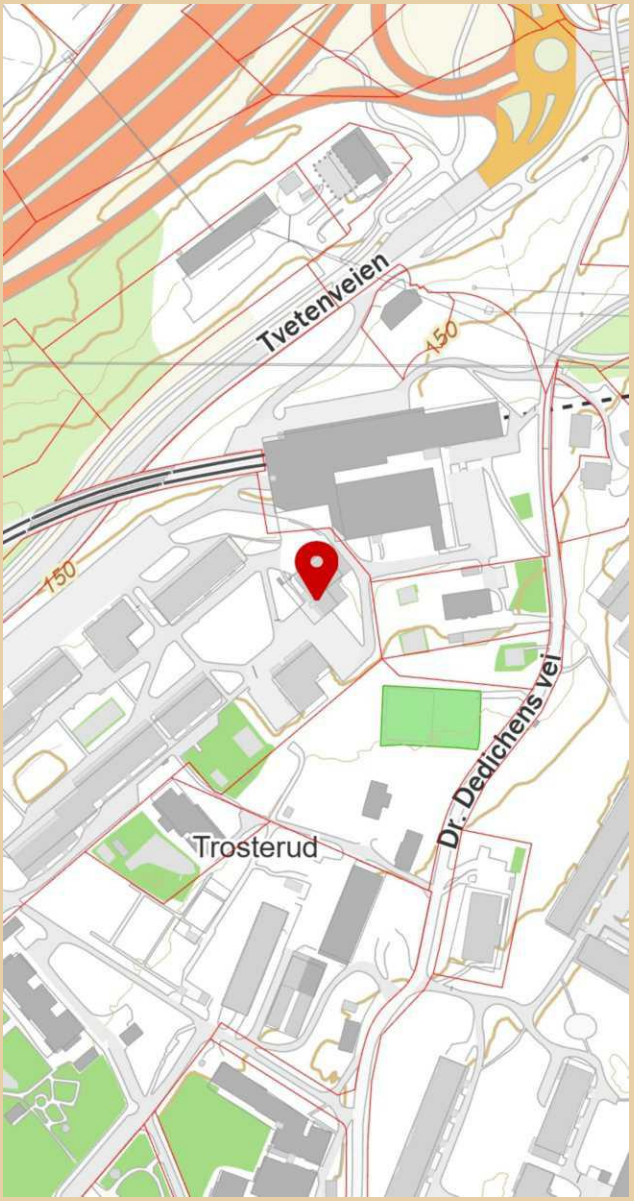
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tvetenveien 231, 0675 OSLO
OSLO kommune
gnr. 142, bnr. 36
Andelsnummer 123

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26112 **Eiendomsverdi ref nr:** YF9350

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Svane Hansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

André Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong beliggende i bygningens 2. etasje.

Mekanisk ventilasjon i bygget.

Kjøkkeninnredning med profilerte, mørke fronter samt enkelte vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedflet kum i rustfritt stål.
Malte fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Lysarmatur under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin med hvit stålfront samt frittstående kjøle-/fryseskap.

Eldre flislagt baderom med gulvvarme fra ukjent årstall innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med lystopp.
Veggskap med speilfronter.
Dusjnisje med glassbyggerstein og termostatstyrt regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvstående toalett.

Leiligheten disponerer én bod på samme etasjeplan samt én bod i kjeller.

Leiligheten disponerer også én biloppstillingsplass med ladepunkt for EL-bil.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

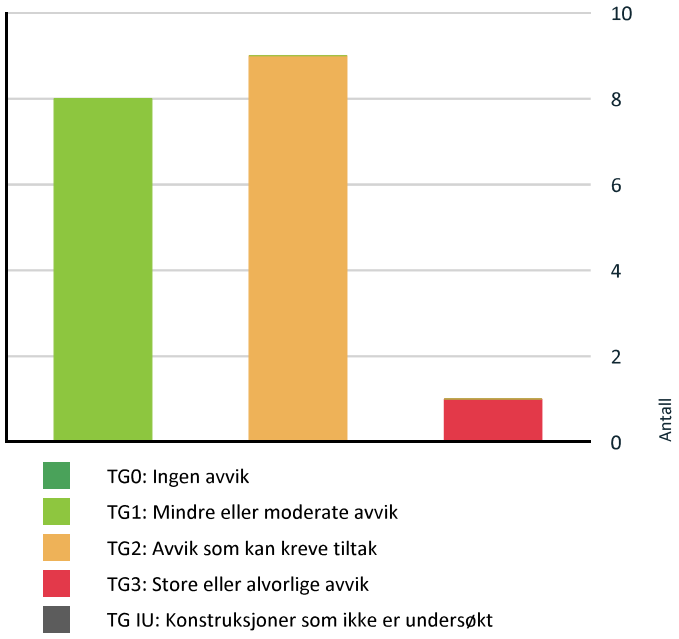
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger for leiligheten.
Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens planløsning og rombruk samsvarer med godkjent tegningsgrunnlag.
Rapporten tar på denne bakgrunn ikke stilling til eventuelle avvik mellom dagens utførelse og godkjent byggesak.

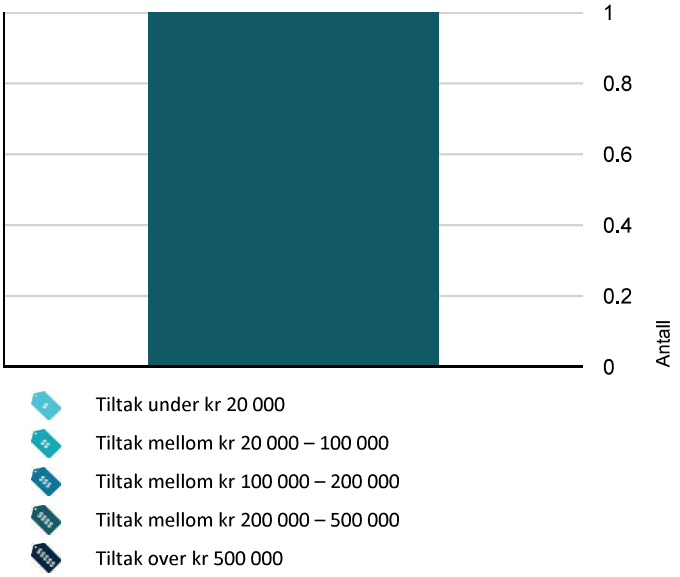
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

—

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan

Sammendrag av boligens tilstand

omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Soverom:
Vindu med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1995.
Det er montert et ekstra glassfelt i separat ramme på utsiden av den opprinnelige vinduskonstruksjonen.
Løsningen gir dermed tre glasslag totalt, men er ikke å anse som et ordinært trelags isolerglass.

Stue/kjøkken:
Eldre vinduer fra ukjent årstall.

—

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at enkelte vinduer subber mot karmen og er noe vanskelige å åpne og lukke. Det er i tillegg registrert eldre vinduer uten isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduer som subber mot karmen kan medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje på beslag og lukkemekanismer. Eldre vinduer uten isolerglass har normalt dårligere isolasjonsevne, noe som kan medføre økt varmetap, kaldras og risiko for kondens.

• Tiltak:
Det anbefales justering og nødvendig vedlikehold av vinduer som subber, slik at tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon oppnås. Utskifting av eldre vinduer til moderne vinduer med isolerglass bør vurderes for å bedre energieffektiviteten og innekomforten.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Innglasset balkong

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke belagt med tremmefliser i tre.
Rekkverk av betongkonstruksjoner med håndløper i stål.

Balkongen er innglasset med større glassfelt montert i lakkerte metallrammer.
Innglassingen består av flere skyvbare felt med horisontale og vertikale rammeprofiler.

—

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 96 cm ved befaringstidspunktet.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå etter TEK17. Dette kan medføre økt risiko for fall fra balkongen.
• Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller tilpasse rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav i TEK17.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv på soverom.
Ellers laminatgulv gjennom boligen.

—

Bemerkning:
Det ble registrert noe knirk i overganger ved terskler.
Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og vurderes ikke å ha vesentlig betydning for gulvets funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater på bad er vurdert separat under egne punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise tegn til svelling og deformasjon i laminatgulvet, særlig langs skjøtene mellom gulvbordene. Forholdet fremstår som mulig fuktrelatert, med noe oppkanting og åpninger i enkelte skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelling og deformasjoner i laminatgulvet kan skyldes tidligere fuktpåvirkning. Forholdet kan medføre ujevnheter, redusert slitestyrke og åpninger i skjøtene. Eksisterende deformasjoner vil normalt være varige og kan påvirke gulvets utseende og funksjon.
• Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring eller utskifting av skadede gulvbord etter behov. Omfanget av tiltak vurderes ut fra skadenes utbredelse og betydning for gulvets funksjon.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malt tapet.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

—

Overflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Stedvise riper, merker, mindre kosmetiske skader samt spiker- og skruehull kan forekomme. Det kan også forekomme mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter som følge av normale bevegelser i materialer og konstruksjoner.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater på bad og toalettrom er vurdert separat under egne punkt.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

Det er registrert noen bruksmerker på dører, karmer og omramminger.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert noen form for skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt baderom med gulvvarme fra ukjent årstall.

—

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.

Tilstandsrapport

– 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.





ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje og riss i sementbaserte fuger, samt svertesopp i enkelte silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Slitasje og riss i sementbaserte fuger kan medføre ytterligere nedbrytning og redusert beskyttelse av fliskanter. Svertesopp i silikonfuger skyldes normalt fuktbelastning over tid og kan medføre misfarging og redusert rengjøringsvennlighet.

• Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av sementbaserte fuger med riss og slitasje. Silikonfuger med svertesopp bør rengjøres eller skiftes ut dersom misfargingen ikke lar seg fjerne. Regelmessig rengjøring og god ventilasjon anbefales for å begrense ny soppdannelse.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Dusjsonen er avgrenset med en opphøyd, flislagt terskelkant.

—

Fallforhold i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Det ble observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Testen er en overordnet funksjonskontroll og innebærer ikke måling av fall eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis slitte og oppsprukne fuger, manglende silikonfuging i enkelte overganger samt mørke misfarginger som fremstår som svertesopp i eksisterende silikonfuger. Det er i tillegg registrert bomlyd under enkelte gulvfliser, samt løse fliser på den opphøyde, flislagte kanten som avgrenser dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Slitte og oppsprukne fuger, manglende silikonfuging og løse fliser kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Bomlyd indikerer redusert vedheft mellom fliser og underlag, noe som kan føre til ytterligere løse fliser og oppsprekking av fuger. Svertesopp i silikonfuger medfører misfarging og redusert rengjøringsvennlighet. Samlet sett gir forholdene økt risiko for videre overflateskader og fuktinntrengning.

• Tiltak:
Det anbefales utbedring av skadede fuger og løse fliser, samt etablering av elastiske fuger i aktuelle overganger. Silikonfuger med svertesopp bør rengjøres eller skiftes ut. Bomlyd under gulvfliser bør undersøkes nærmere for å avklare omfanget av redusert vedheft. Eventuelle utbedringer må vurderes i sammenheng med våtrommets øvrige tilstand og planlagt modernisering.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsonen.
Det er registrert eldre støpejernssluk.
Ingen synlig klemring eller membran i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

—

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist (hovedsluk) til topp flis ved terskel.

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

—

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse.
Ingen synlig membran i sluk eller ved terskel.
Øvrig utførelse og tilslutninger av tettesjiktet er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre sluk med omfattende korrosjon, rustdannelse og tydelig materialnedbrytning. Sluket har ingen synlig klemring eller membrantilslutning, noe som gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse. Slukets alder og tilstand tilsier at forventet brukstid er betydelig redusert. Det er videre målt utilstrekkelig høydeforskjell mellom toppen av slukristen og gulvnivået ved dørterskelen. Dusjsonen er avgrenset med en opphøyd, flislagt kant som hindrer fri avrenning av eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av gulvet til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Slukets alder, omfattende korrosjon og manglende synlig membrantilslutning medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Gjenværende brukstid vurderes som begrenset. Mangelfulle fall- og avrenningsforhold øker risikoen for at lekkasjevann blir liggende på gulvet eller renner mot tilstøtende rom. Samlet sett har våtrommet vesentlige svakheter knyttet til tetthet og håndtering av lekkasjevann.

• Tiltak:
Det anbefales full modernisering av våtrommet med utskifting av sluk, etablering av nytt membransystem og oppbygging av gulv med tilfredsstillende fall- og avrenningsforhold. Arbeidene vil innebære fjerning av eksisterende overflater og eventuelle eldre tettesjikt, samt etablering av nye løsninger i henhold til gjeldende tekniske krav.

Tilstandsrapport

• Kostnadsestimat:
Anslaget omfatter full modernisering av våtrommet, inkludert riving av eksisterende overflater, utskifting av sluk, etablering av nytt membransystem, utbedring av fallforhold og oppbygging av nye overflater. Endelig kostnad vil avhenge av våtrommets størrelse, valgte løsninger og eventuelle forhold som avdekkes under arbeidene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med lystopp.
Veggskap med speilfronter.
Dusjnisje med glassbyggerstein og termostatstyrt regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvstående toalett.

—

Innredningen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil på vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling med innstikksprobe i veggkonstruksjonen fra tilstøtende rom (entré) mot våtrommet.
Målingen viste en relativ luftfuktighet (RF) på 47,8–48,3 % ved en temperatur på 21,3–21,5 °C.

De registrerte verdiene vurderes som normale og gir ikke indikasjoner på forhøyet fuktighet i det undersøkte målepunktet på befaringstidspunktet.
Målingen er en punktkontroll og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle fuktskader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte, mørke fronter samt enkelte vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Lysarmatur under overskap.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin med hvit stålfront samt frittstående kjøle-/fryseskap.

—

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

—

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og omfatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av tilgjengelige overflater og kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise fukt- og svelleskader på innredningens skrog, bunnplate og benkeplate. Benkeplaten har i tillegg en del overflateslitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fukt- og svelleskader på innredningen kan medføre redusert materialstyrke, deformasjoner og svekket funksjon. Skadene er normalt varige og kan utvikle seg ytterligere ved ny fuktpåvirkning. Slitasje og bruksmerker på benkeplaten påvirker hovedsakelig det estetiske uttrykket.
• Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring eller utskifting av fukt- og svelleskadede deler av innredningen etter behov. Utskifting av benkeplaten bør vurderes ut fra skadeomfang og ønsket standard. Det bør samtidig sikres at innredningen beskyttes mot ny fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.
Ventilatoren har en avtrekkskanal som er avsluttet inne i overskapet, uten direkte avkast til friluft.

I samme skap er det etablert en separat mekanisk avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fra kjøkkenventilator med kullfilter er avsluttet inne i overskap.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Avtrekksluften fra kjøkkenventilatoren slippes direkte ut i overskapet, noe som kan medføre opphopning av fuktighet, lukt og fettpartikler. Dette kan over tid føre til fuktbelastning, misfarging og skader på skapets materialer. Løsningen gir heller ikke tilfredsstillende tilbakeføring av filtrert luft til kjøkkenrommet.
• Tiltak:
Det anbefales å etablere en egnet luftføring fra kjøkkenventilatoren og ut av overskapet, slik at filtrert luft tilbakeføres til rommet. Dette kan utføres ved hjelp av kanal og ventilasjonsrist. Løsningen bør tilpasses ventilatorens monteringsanvisning for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon og funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannledningene er hovedsakelig utført som synlige, forkrommede kobberrør montert på vegg, samt enkelte rørføringer i plast. Til dusjen er vannledningene ført skjult i påforet vegg, utført som rør-i-rør-system. Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke kontrollert.

Kjøkken:
De synlige vannledningene på kjøkkenet er utført som rør-i-rør-system i plast.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke kontrollert.

—

Opplysning:
Det er registrert flere eldre, frakoblede vannrør, både som synlige rørføringer på vegg og som tidligere skjulte rørføringer i konstruksjonene. Det foreligger ingen nærmere opplysninger om rørenes tidligere funksjon, tidspunkt for frakobling eller hvordan frakoblingen er utført.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer mellom varerør og vannførende rør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tettemuffer mellom varerør og vannførende rør kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes som forutsatt til fordelerskapet. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
• Tiltak:
Det anbefales å montere egnede tettemuffer i aktuelle røravslutninger for å sikre tilfredsstillende tetting og korrekt funksjon av rør-i-rør-systemet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vindu og balkongdør.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

—

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksventil på kjøkkenet er plassert inne i et overskap.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Avtrekksventilens plassering inne i overskapet begrenser fri luftstrøm og kan redusere ventilasjonens funksjon. Ettersom avtrekket er en del av leilighetens ventilasjonssystem, kan dette medføre redusert luftutskifting og mindre effektiv fjerning av fuktighet og forurenset luft fra leiligheten.

• Tiltak:
Det anbefales å frigjøre avtrekksventilen slik at den har uhindret lufttilførsel fra rommet. Ventilen bør flyttes ut av overskapet eller det bør etableres en egnet løsning som sikrer fri luftstrøm og tilfredsstillende ventilasjon for leiligheten som helhet.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Tilstandsrapport

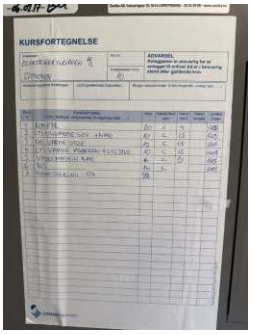
—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarsler i boligen.
Det ble registrert brannslokkeutstyr i boligen.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:- Det må være minst én detektor per etasje.- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå etter TEK17. Dette kan medføre økt risiko for fall fra balkongen.

• Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller tilpasse rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav i TEK17.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

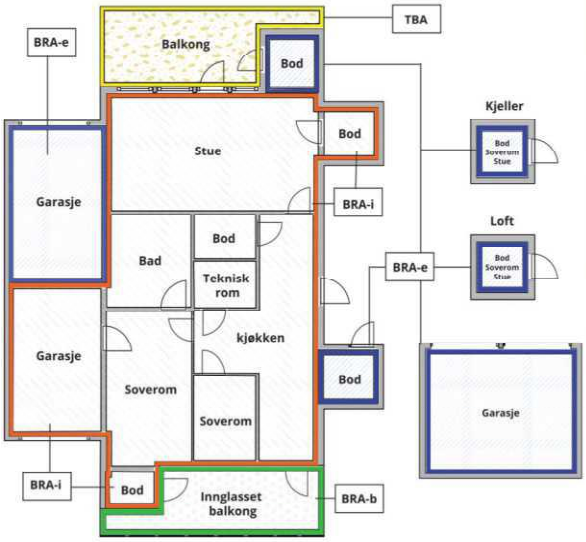
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59	1	10	70	
Kjeller		2		2	
SUM	**59**	**3**	**10**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje (BRA-i):
Entré, bad, soverom, stue og kjøkken målt til ca. 59,1 m².
Utgang fra stue til innglasset balkong målt til ca. 9,6 m².

—

2. etasje (BRA-e):
Leiligheten disponerer én bod i gang, markert nr. 2055, målt til ca. 1,1 m².

—

Kjeller (BRA-e):
Leiligheten disponerer én kjellerbod, markert nr. 2055, målt til ca. 2,1 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger for leiligheten.
Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens planløsning og rombruk samsvarer med godkjent tegningsgrunnlag.
Rapporten tar på denne bakgrunn ikke stilling til eventuelle avvik mellom dagens utførelse og godkjent byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	André Svane Hansen	Takstingeniør
	Zaineb Mirza	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	36		0	38396.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tvetenveien 231

Hjemmelshaver
Stubberudlia Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0204

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
H0204/STUBBERUDLIA BORETTSLAG	850373612	H0204		Mirza Zaineb

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
123

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som sentral i forhold til lokale servicefunksjoner, med nærhet til dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud på Trosterud og Tveita. Et bredere handels- og servicetilbud finnes ved Tveita Senter og Bryn Senter.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med T-bane fra Trosterud stasjon samt bussforbindelser i nærområdet. Området har videre nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og fritidstilbud.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til grøntområder, turveier og omkringliggende friområder, samt kort avstand til Østmarka. Beliggenheten gir god tilgjengelighet til Oslo sentrum og øvrige deler av byen via offentlig kommunikasjon og overordnet veinett. Det må påregnes noe trafikkstøy fra Tvetenveien.

Om tomten

Felles eiet tomt på 38 396,70 m².

Tomten fremstår som opparbeidet, med asfalterte interne stikk- og gangveier, kantstein og beplantning. Det er utsyn mot omkringliggende grøntområder og bebyggelse.

Det er etablert parkering med oppmerkede plasser og ladepunkt for elbil.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligområde på Trosterud i bydel Alna i Oslo kommune. Området består av variert boligbebyggelse med leilighetsbygg, rekkehus og småhusbebyggelse fra ulike byggetidsperioder, med tilhørende grønt- og fellesarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.10.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260111
Addresse	Tvetenveien 231		
Postnr.	0675	Sted	OSLO
Selgers navn	Zaineb Mirza		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

borettslag

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

utbedring av mangler rapport fra Elvia, byttet 3 stk jordfeilautomat, byttet 1 stk stikkkontakt

Initialer selger:
Z M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

rapport

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia tilsyn utført 24.04.26

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

spotpris med strømstøtte via Fortum

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.10.2026

Signert av *Zaineb Mirza*

Initialer selger:
Z M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Tvetenveien 231, 0675 OSLO**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371597**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80751184**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,4 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,4 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **194,11**

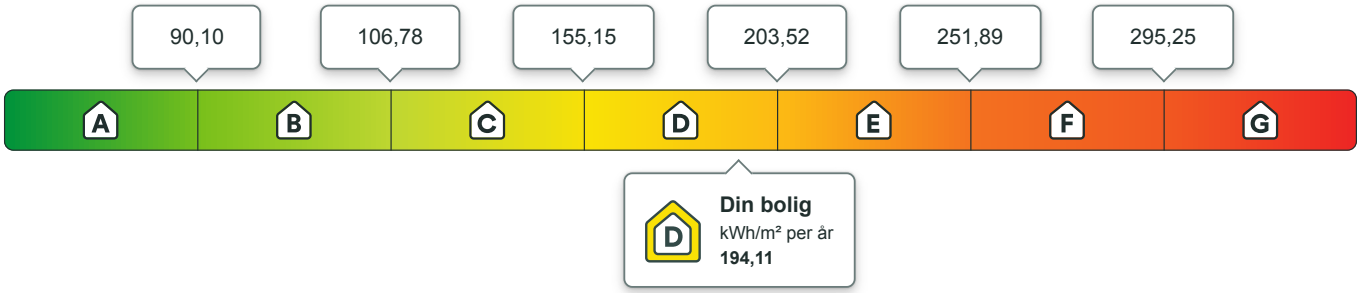
Tvetenveien 231, 0675 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
11 530,41	**194,11**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tvetenveien 231, 0675 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Bytte vinduer

Bytte vinduer

Tiltak 2: Felles oppvarming

Felles oppvarming

Tiltak 3: Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1974
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.35
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	16.06.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	11,48 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11,02 m²
Oppvarmet BRA	59,40 m²
Oppvarmet luftvolum	142,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,15 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,55 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,95 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		168,35 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	85,00	0,70	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,06
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,40
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,58**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,58**
7	Ventilasjon	0,64
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,23**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	**kWh/(m²)**	**kWh/(m²·år)**		**kWh/(m²·år)**
1a Romoppvarming	96,62	13,44	110,06	0,97	113,48
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	10,88	35,94	0,97	37,05
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	11,87	0,00	11,87	1,00	11,87
4b Pumper	2,76	0,00	2,76	1,00	2,76
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**165,25**	**24,32**	**189,57**	**-**	**194,11**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	11 530	194,11
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**11 530**	**194,11**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**11 530**	**194**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 588	43,58
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	6 741	113,48
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 201	37,05
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**11 530**	**194,11**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**11 530**	**194,11**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	194,11	1,00	194,11
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**194,11**		**194,11**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	194,11 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Mette Skaarud Berntzen
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: mette.berntzen@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260111 . Vår ref.: 0423-1-2055 Dato: 20.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850373612
Andelseier:	Mirza, Zaineb
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2055
Adresse:	Tvetenveien 231, 0675 OSLO
Andelsnummer:	123
Gnr.	142
Bnr.	36

Borettsinnskudd: Kr. 26 900,00 ,–

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 vedtatt 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 el-billading 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 delutbetaling av lånet, 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. Det ble utbetalt ytterligere på lånet i september 2026 kr 5 000 000. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån. Alle leilighetene har måler på varmtvannsforbruk. 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 nevnte 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 følgende leilighetsnummer; 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. Godkjenning av ny andelseier: sende til styret på e-postadresse: styret@stubberudlia.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207535591
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	29 489 500,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207952729
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	54 602 065,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208445405
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	16 015 095,00
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208445413
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	3 963 523,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 863,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	300,00	
Felleskostnader	4 563,30	

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:	1 093,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 786,-
Annen formue:	19 784,-
Gjeld:	186 093,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207535591
Restsaldo:	54 272,50
Kapitalkostnader:	1 320,06
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207952729
Restsaldo:	100 557,78
Kapitalkostnader:	610,88
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208445405
Restsaldo:	29 492,07
Kapitalkostnader:	169,18
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208445413
Restsaldo:	7 298,84
Kapitalkostnader:	41,19
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 191 621,19,-, 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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

nelfo

Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

ELEKTRIKER GRUPPEN

Kunde	Fra
601881 ZAINEB MIRZA ZAINEB MIRZA TVETENVEIEN 231 0675 OSLO	Elektriker Gruppen AS Tevlingveien 23 1081 Oslo Org. nr.: NO879899222MVA Avdeling: 470 ISAK ASANI Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i heledet elektriske anleggets levetid.

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 73832 Dato: 17.06.2026 Saksbehandler: Isak Asani	ZAINEB MIRZA Tvetenveien 231 0675 OSLO Boligmappe nr: BKY3554	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse	Inndeling 1	Inndeling 2	Dimensjon 1
17.06.2026	UTBEDRING AV MANGLER RAPPORT FRA ELVIA BYTTET 3 STK JORDFEILAUTOMAT BYTTET 1 STK. STIKKONTAKT BYTTET PLATETOPP KUNDEN HADDE KJØPT SELV			

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:1998	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Rapport	
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	Ja	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	Ja	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	Ja	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400? Det vil si f.eks. område med bad eller dusj, skjult varme, landbruk mm.	Ja	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	Ja	
Sluttkontroll (Lav risiko)		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	125 Mohm
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	Ikke aktuelt	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	Ja	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	Ja	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	Ja	

© 2026 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	Ja	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	Ja	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	Ja	
Valg av arbeidsmetode		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Utført	
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting og mont. av utstyr	Ikke aktuelt	

Se samsvarserklæring

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Se samsvarserklæring

Montør:
17.06.2026



Isak Asani

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 18:00 og lukker 29. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/423

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 18:00 , Trosterud Skole, Tvetenveien 181(samlingsalen).

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.

Annen informasjon

Styret vil med dette informere om at årets generalforsamling gjennomføres som et hybrid møte. Det vil si at vi gjennomfører et fysisk Beboermøte på Trosterud Skole tirsdag 26.mai kl. 18.00. Beboermøte startet samtidig som digital avstemming åpner på VIBBO. Beboermøte er frivillig, og man noterer hverken fremmøtte eller fatter vedtak på dette møte. Fremmøtte i generalforsamlingen er de som voterer digitalt via VIBBO, samt unntaksvis de som ønsker å stemme manuelt. Vedtak fattes etter at den digitale avstemmingen på VIBBO er avsluttet (avstemming åpen i tre dager). De som unntaksvis ønsker å avgi sine stemmer manuelt på papir, må stille på beboermøte og avlevere stemmeseddel der. Denne vil da bli registrert inn i det digitale møte av møteleder. Ta kontakt med styret i forkant av møte dersom du trenger fysisk stemmeseddel og ikke har fått dette tilsendt.

Målet med hybrid møte er å gi en mest mulig «fullverdig» opplevelse av generalforsamling, for de som også ønsker fysisk møte, samt sikre en mest mulig demokratisk avgjørelse i de ulike sakene, ved at digital avstemming over flere dager, muliggjør en større deltakerprosent. Alle saker som er til behandling, vil stå i innkallingen som sendes ut i forkant av beboermøte. Det fysiske beboermøte legger til rette for at de andelseierne som ønsker det, kan diskutere og stille spørsmål til de ulike sakene før man avgir sin stemme digitalt. Det er dog i ikke anledning til å fremme nye saker, eller prinsipielt endre eksisterende saker. Unntaket er benkeforslag på

kandidater til verv, samt benkeforslag på honorar. Benkeforslag er til info ikke er en rettighet en eier har, og det anbefales å forholde seg til innkallingens forslag til vedtak

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026
6. Valg av tillitsvalgte
7. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning
8. Kontroll av ventilasjonsanlegg
9. Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner
10. Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling
11. Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling
12. Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling
13. Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling
14. Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling
15. Arbeidsrettslig prosess m.v.
16. 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

Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tonje Lona Eriksen og Bjørn Roar Gunnestad er valgt.

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 at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 423 Stubberudlia Borettslag Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0423 Stubberudlia Brl. - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650,000 kr.

Styrets innstilling

Stubberudlia borettslag består av 465 leiligheter og er blant de større borettslagene OBOS forvalter. Omfanget av styrearbeidet er betydelig og har det siste året økt vesentlig som følge av flere store, parallelle prosesser – blant annet utskifting av samtlige heiser i høyblokkene, etablering av fullverdig ladeinfrastruktur for elbiler, reforhandling av tiårig leieavtale med OBOS for parkering, installasjon av kameraovervåking, implementering av ny fiberavtale med Telia, samt løpende oppfølging av et økt antall beboerhenvendelser og en mer krevende saksbehandling inn mot generalforsamlingen.

Dagens honorar på kr 530 000 tilsvarer kr 1 140 per bolig. Det er under OBOS sitt gjennomsnitt for borettslag med 251 boliger eller flere, som i 2024/2025 var kr 1 268 per bolig (kilde: OBOS sin honorarundersøkelse basert på tall fra over 4 000 boligselskaper). En økning til kr 650 000 tilsvarer kr 1 398 per bolig, som ligger innenfor et normalnivå for borettslag av vår størrelse i Oslo. Snittet i Oslo er erfaringsmessig noe høyere enn landsgjennomsnittet.

OBOS anbefaler at styrehonoraret justeres jevnlig i takt med prisveksten, og at det naturlig økes når styret har stått i større rehabiliteringer eller reforhandlet viktige avtaler. Begge deler gjelder i 2024/2025. Et honorar som ikke justeres, synker i realverdi år for år og reflekterer over tid ikke den faktiske arbeidsmengden.

Et honorar på et forsvarlig nivå er også viktig for borettslagets evne til å rekruttere og beholde kompetente styremedlemmer i årene fremover – et arbeid vi vet er utfordrende og som krever at vervet oppleves som håndterbart og rimelig kompensert. Honoraret fordeles internt av styret selv, i tråd med etablert praksis og OBOS sine retningslinjer, hvor styreleder normalt mottar en noe større andel grunnet arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreåret settes til kr 650 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år da sittende styreleder, Terje Gundersen (valgt for perioden 2025-2027) velger å gå av ifm. årets generalforsamling. Det skal også velges to styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges varamedlemmer og valgkommitee for 1 år. Borettslaget har til info ikke hatt en valgkomite siste året, styret har derfor organisert dette arbeidet.

Innstilling

Om kandidaturet til Julie Torgersen

Styret finner det nødvendig å gi generalforsamlingen en tydelig avklaring om kandidaturet til Julie Torgersen, da dette reiser et prinsipielt habilitetsspørsmål som er relevant for andelseiernes stemmegivning.

Julie Torgersen er i dag ansatt i borettslaget i en 25 %-stilling som gartner og vaktmestervikar, og hun opplyser at hun ønsker å beholde denne stillingen dersom hun velges som styreleder.

Styret er som arbeidsgiver ansvarlig for alle ansettelsesforhold i borettslaget – herunder lønnsfastsettelse, arbeidsavtaler, arbeidsoppgaver og arbeidsrettslig håndtering. En styreleder som simultaneously er ansatt, vil i praksis utøve arbeidsgiveransvar overfor seg selv som ansatt. Spørsmål om egen lønn, kontraktsforlengelse og eventuelle personalsaker vil til enhver tid skape inhabilitet, og styret vil i disse sakene mangle den personen som er valgt til å lede det. Dette er en grunnleggende og uhelbredelig interessekonflikt som ikke kan avhjelpes ved at vedkommende selv forplikter seg til å være konsekvent.

Dette er ikke en regel innført for å utelukke Julie Torgersen som person. Det er et alminnelig habilitetsprinsipp som gjelder alle ansatte i borettslaget, i tråd med praksis i sammenlignbare borettslag og anbefalinger fra OBOS. Styret vil understreke at Julie Torgersen, dersom hun velger å avslutte sitt ansettelsesforhold i borettslaget, vil være fullt ut valgbar og hjertelig velkommen til å stille til styreverv.

Styret anbefaler ikke Julie Torgersen som styreleder under de opplyste forutsetningene.

Om kandidaturet til Vidar Solberg

Vidar Solberg har meldt interesse for styreleververvet. Styret finner det nødvendig å informere generalforsamlingen om erfaringene fra tidligere samarbeid.

Vidar Solberg avsluttet en tidligere periode som styremedlem før fullført valgperiode, begrunnet i samarbeidsutfordringer. I ettertid har det over tid vært gjentatt og til dels sterk offentlig kritikk av styrets arbeid i fellesfora, forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser distribuert til beboerne, og i forkant av en tidligere generalforsamling oppsøkte han beboere dør til dør for å verve støtte til eget kandidatur som styreleder. Slik atferd bidrar til uro og splittelse i et bomiljø som er best tjent med åpenhet og respekt for demokratiske prosesser.

Styret minner videre om at Vidar Solberg heller ikke fikk flertall ved forrige generalforsamling der han stilte til styreverv.

Styret anbefaler ikke Vidar Solberg som styreleder.

Om valget mellom Zahangir Alam og Lars Egil Sætrang

Styret innstiller på begge disse kandidatene og presenterer her sin samlede vurdering og endelige anbefaling.

Zahangir Alam har gjennom ni år i borettslaget – to perioder som vara og tre perioder som styremedlem – vist et engasjement, en pålitelighet og en faglig tyngde som styret setter svært høyt. Hans fagbakgrunn fra Kunsthøgskolen i Oslo, med daglig ansvar for byggsikkerhet, drift, brann og adgangssystemer, er direkte

overførbar til styreledelse av et borettslag med den bygningsmassen vi forvalter. Han er i dag sentral i oppfølgingen av heisrehabiliteringen og ladeinfrastrukturprosjektet, og han kjenner beboerne, leverandørene og borettslaget fra innsiden. Som styreleder ville Zahangir Alam vært et trygt, kompetent og naturlig valg, og styret er genuint takknemlig for hans innsats og vilje til å stille.

Lars Egil Sætrang tilbyr profesjonell, ekstern styreledelse med styrerelatert erfaring siden 2001 fra borettslag, sameier, foreninger og privat næringsliv. Han holder seg løpende faglig oppdatert gjennom bransjeseminarer, OBOS Styre & Stell og årskonferansen for styreledere. Han har erfaring med personaloppfølging, anbud og forhandlinger, HMS, brannsikkerhet og konfliktløsning – og han tilbyr dette som sin primære prioritet, med tilgjengelighet for styret og beboere mandag til torsdag 09:00–21:00 og operativt beredskapsansvar for borettslaget 24/7. Honoraret på kr 320 160 per år dekker alt ordinært styrelederarbeid uten tilleggsgebyrer, og belastes innenfor det totale styrehonoraret generalforsamlingen vedtar – det innebærer ingen ekstra kostnad for borettslaget ut over det som allerede er budsjettert.

Styret har etter grundig vurdering kommet til at tidspunktet er riktig for å hente inn en ekstern styreleder. Begrunnelsen er todelt.

For det første befinner Stubberudlia seg midt i en krevende periode med store, parallelle prosjekter og et høyt operativt tempo: heis, ladeinfrastruktur, EL-tavler, balkonger og løpende leverandørstyring. En ekstern styreleder med disse oppgavene som sin eneste prioritet – og med kapasitet til å følge opp løpende uten å måtte veie dette mot jobb og privatliv – vil gi borettslaget en stabilitet og et ledertrykk som er vanskelig å oppnå gjennom frivillig verv alene. Det frigjør også kapasitet i det øvrige styret til å bidra der kompetansen trengs mest.

For det andre er borettslaget i en situasjon der en utenforstående stemme med nøytral posisjon vil være en styrke. En ekstern styreleder er ikke part i de interne relasjonene, og kan lede styrets arbeid og håndtere krevende saker med en uavhengighet som gjør det lettere å fatte beslutninger og stå for dem overfor alle beboere.

Styret innstiller på **Lars Egil Sætrang** som styreleder.

Roller og kandidater

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

- Julie Julie Torgersen

  Presentasjon skrevet av kandidaten selv: Jeg er en løsningsorientert, pliktoppfyllende og imøtekommende andelseier som har bodd i borettslaget siden 2017. Jeg har drevet en liten fiskeforretning i 8 år med 4 andre ansatte så jeg har god erfaring med bedriftsstyring. Jeg har også studert samfunnsøkonomisk analyse på universitetet i Oslo i 3 år, noe som har gitt meg et godt økonomisk grunnlag for stillingen som styreleder. I tillegg har jeg hatt en 25% stilling i borettslaget vårt som har gitt meg god innsikt i hvordan borettslaget fungerer i praksis, og hva som bør prioriteres. Jeg ønsker derfor å bidra med min erfaring og kunnskap til borettslaget ved å stille som styreleder.

- Lars Egil Sætrang

  "En ekstern styreleder er en profesjonell ressurs for borettslag og sameier. Vedkommende har kompetanse innen eiendomsforvaltning, økonomi, jus og styrearbeid og kommunikasjon.

  De sørger for struktur i styret og håndterer de løpende daglige oppgavene. Som en nøytral part bidrar de også til å løse konflikter og sikre en trygg og god drift av boligselskapet.»

  Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi, IT)

KURS: IT, IT sikkerhet, styrearbeid, HMS, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud)/konkurranse med forhandlinger (anbud), brannsikkerhet, sameiermøte og generalforsamling og innenfor andre styrerelaterte temaer.

Deltar kontinuerlig på leverandørseminarer, seminarer arrangert av forretningsfører, leverandører og større arrangementer som OBOS Styre & Stell og årskonferansen for styreledere. Dette for å holdes ajour med styremessige faglige områder for boligselskaper og produkter/tjenester som er relatert til dette.

ERFARING: Administrasjon, ledelse, økonomi, innkjøp, IT, IT-sikkerhet, kommunikasjon, HMS, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, teambygging.

Styrerepresentasjon i foreninger, private næringsliv, borettslag, sameier og boligaksjeselskap siden 2001.

Har mange års erfaring med å følge opp ansatte der det er aktuelt.

- Vidar Solberg
- Zahangir Alam

  Mitt navn er Zahangir Alam, og jeg er beboer i borettslaget lenge. Jeg er sterkt engasjert i bomiljøet og ønsker å bidra til et trygt, velfungerende og inkluderende nærmiljø for alle beboere.

  Jeg har vært aktivt engasjert i styrearbeid i borettslaget siden 2016, med to perioder som vara og tre perioder som styremedlem. Dette har gitt meg solid erfaring og god innsikt i drift, vedlikehold og styrets ansvar og oppgaver.

  Jeg har god kjennskap til beboerne i borettslaget, kjenner bygningsmassen godt og har god forståelse for de utfordringene vi står overfor. Jeg er også involvert i pågående prosjekter og samarbeider tett med vaktmester, noe som gir meg verdifull innsikt i den daglige driften.

  Jeg arbeider ved Kunsthøgskolen i Oslo og har gjort det siden 2010. Mine arbeidsoppgaver omfatter byggsikkerhet, drift av bygg, brann- og sikkerhetsarbeid samt adgangssystemer. Denne erfaringen er svært relevant for rollen som styreleder, da den gir meg god forståelse for teknisk drift, sikkerhet og systematisk oppfølging av bygg og anlegg.

  I tillegg har jeg bred erfaring fra organisasjons- og styrearbeid. Jeg har vært styremedlem i Norsk Bangla Forum siden 2007, og har de siste fire årene hatt rollen som leder. Jeg har også vært tillitsvalgt i NTL Kultur avdeling 119 i fire år, samt hatt flere styreverv der siden 2010.

  Videre har jeg erfaring som medlem av driftsstyret ved Trosterud skole, hvor jeg har samarbeidet med politikere, skoleledelse og fått god innsikt i styring, beslutningsprosesser og strategisk arbeid.

  Gjennom mine verv og arbeid har jeg utviklet gode samarbeidsevner, høy ansvarsfølelse og evne til å arbeide strukturert og løsningsorientert. Jeg er en aktiv og engasjert person med en positiv holdning, som trives med å ta ansvar, jobbe målrettet og bidra til gode løsninger for fellesskapet.

  Som styreleder ønsker jeg å bidra til god styring, åpen kommunikasjon og et godt samarbeid mellom styret, beboerne og samarbeidspartnere. Jeg vil arbeide for en bærekraftig utvikling av borettslaget og ivareta beboernes interesser på en best mulig måte.

  Jeg håper dere vil vurdere min søknad, og jeg stiller gjerne til valg som styreleder.

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

- Boris Ariel Guerero Castro
- Mona Aasland
- Zahangir Alam

  Mitt navn er Zahangir Alam, og jeg er beboer i borettslaget lenge. Jeg er sterkt engasjert i bomiljøet og ønsker å bidra til et trygt, velfungerende og inkluderende nærmiljø for alle beboere.

  Jeg har vært aktivt engasjert i styrearbeid i borettslaget siden 2016, med to perioder som vara og tre perioder som styremedlem. Dette har gitt meg solid erfaring og god innsikt i drift, vedlikehold og styrets ansvar og oppgaver.

  Jeg har god kjennskap til beboerne i borettslaget, kjenner bygningsmassen godt og har god forståelse for de utfordringene vi står overfor. Jeg er også involvert i pågående prosjekter og samarbeider tett med vaktmester, noe som gir meg verdifull innsikt i den daglige driften.

  Jeg arbeider ved Kunsthøgskolen i Oslo og har gjort det siden 2010. Mine arbeidsoppgaver omfatter byggsikkerhet, drift av bygg, brann- og sikkerhetsarbeid samt adgangssystemer. Denne erfaringen er svært relevant for rollen som styreleder, da den gir meg god forståelse for teknisk drift, sikkerhet og systematisk oppfølging av bygg og anlegg.

  I tillegg har jeg bred erfaring fra organisasjons- og styrearbeid. Jeg har vært styremedlem i Norsk Bangla Forum siden 2007, og har de siste fire årene hatt rollen som leder. Jeg har også vært tillitsvalgt i NTL Kultur avdeling 119 i fire år, samt hatt flere styreverv der siden 2010.

  Videre har jeg erfaring som medlem av driftsstyret ved Trosterud skole, hvor jeg har samarbeidet med politikere, skoleledelse og fått god innsikt i styring, beslutningsprosesser og strategisk arbeid.

  Gjennom mine verv og arbeid har jeg utviklet gode samarbeidsevner, høy ansvarsfølelse og evne til å arbeide strukturert og løsningsorientert. Jeg er en aktiv og engasjert person med en positiv holdning, som trives med å ta ansvar, jobbe målrettet og bidra til gode løsninger for fellesskapet.

  Som styreleder ønsker jeg å bidra til god styring, åpen kommunikasjon og et godt samarbeid mellom styret, beboerne og samarbeidspartnere. Jeg vil arbeide for en bærekraftig utvikling av borettslaget og ivareta beboernes interesser på en best mulig måte.

  Jeg håper dere vil vurdere min søknad, og jeg stiller gjerne til valg som styreleder.

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

- Jeanette Mikkelsen
- Terje Gundersen

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

- Berit Odden
- Elina Mauno Hegelstad
- Margrete Spildrejordet
- Tor Arne Fallingen

Sak 7

Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Forslag fremmet av:
Mona Aasland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget er å male den nederste delen av fasaden i en mørkere rød farge ca. 1,5–2 meter opp fra bakken, mens den lyse fargen beholdes videre oppover som i dag. En mørkere farge nederst vil passe bedre mot asfalten og kan gjøre at bygget oppleves mindre høyt.

Gjerne også male den lyse fargen et stykke opp for å skjule tagginger.

Jeg foreslår også å montere vegglamper på to sider av hver høyblokk, noe som kan gi bedre lys og et mer trivelig uteområde.

Vedlagt følger noen illustrasjonsbilder som viser et mulig resultat.

Styrets innstilling
Styret takker forslagsstiller for engasjementet og ønsket om å gjøre nærmiljøet mer trivelig. Vi er enige i at estetikk og trivsel i uteområdene betyr mye for bomiljøet, og styret arbeider kontinuerlig med dette innenfor rammene som er tilgjengelige.

Styret må samtidig forholde seg til en helhetlig vedlikeholdsplan og en økonomisk situasjon der de mest kritiske tiltakene må prioriteres først. De nærmeste årene er allerede tungt belastet med nødvendige og forpliktende investeringer, herunder utskifting av samtlige heiser i høyblokkene frem til mars 2028, ferdigstillelse av fullverdig ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, videre oppfølging av EL-tavler, kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og utbedring av vannlekkasjer på balkonger. Dette er tiltak borettslaget ikke kan velge bort.

Forslaget slik det er fremsatt vil være å betrakte som et estetisk løft, ikke et vedlikeholdsbehov. Maling av fasader i det omfanget som skisseres på samtlige høyblokker, kombinert med prosjektering og montering av ny utvendig belysning, vil realistisk sett beløpe seg til flere hundre tusen kroner. Det er ressurser som i dagens vedlikeholds situasjon er sårt trengt til allerede vedtatte og mer presserende tiltak. Prosjektet ville også båndlegge betydelig tid og administrative ressurser til anbudsinnhenting, befaringer og oppfølging – ressurser som i dag er fullt belagt med å gjennomføre pågående prosjekter trygt og økonomisk forsvarlig.

Styrets ambisjon er å bruke borettslagets midler fornuftig på det som er kritisk, og å unngå ytterligere press på felleskostnadene utover det som absolutt trengs. Dersom fasadene på høyblokkene på et senere tidspunkt skal vedlikeholdes utvendig, vil styret naturlig vurdere fargevalg, detaljer og eventuelle tillegg som belysning som en del av den planlagte utbedringen – og innenfor rammen som allerede ligger inne i vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret bes vurdere forslaget og eventuelt innhente tilbud på maling av nederste del av høyblokkene samt montering av veggbelysning.

Sak 8

Kontroll av ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Hadda Dbiza Rfifi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er over lengre tid avdekket manglende luftbevegelse i avtrekket på bad i leiligheten. Dette er testet uten at det registreres trekk. Det foreligger også en fagrapport som dokumenterer fukt og muggproblematikk på badet.

Styret har tidligere opplyst at de mener forholdet ligger innenfor beboers vedlikeholdsansvar. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget leverer tilstrekkelig avtrekk.

For å få avklart forholdet og sikre forsvarlig inneklima, mener jeg det er nødvendig at ventilasjonen kontrolleres av fagkyndig.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det oppleves krevende når inneklimaet i egen leilighet ikke er som det skal være. Vi ønsker selvfølgelig at alle beboere skal ha et forsvarlig inneklima. Samtidig må styret ta stilling til saken ut fra det som er borettslagets ansvar og det som er andelseierens eget vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 5-1.

Borettslaget har et etablert og løpende program for ventilasjonsanlegget. Det gjennomføres regelmessig kontroll og rens av felles ventilasjonskanaler, og dette er dokumentert både gjennom vedlikeholdsplanen og gjennom leverandøravtaler. Vi har ingen indikasjoner, verken fra tidligere kontroller eller fra bredden av beboere i de aktuelle oppgangene, på at ventilasjonsanlegget som helhet ikke leverer tilfredsstillende avtrekk.

Det er også viktig å være tydelig på at inneklima og fukt- og muggproblematikk i en enkelt leilighet sjelden kan forklares utelukkende av trekk i badeavtrekket. Bygningsmassen i Stubberudlia er fra en tid da byggemetoder og tetthet var annerledes enn i dag, og inneklimaet avhenger av flere forhold som ligger innenfor andelseierens eget ansvarsområde. Dette inkluderer blant annet riktig og tilstrekkelig daglig lufting, åpne og vedlikeholdte lufteventiler i rommene, temperatur- og fuktregulering, bruk av baderomsvifte, vedlikehold av fuger og silikon i våtrom, samt generell bruk av våtrom slik at lekkasjer og kondens unngås. Erfaringsmessig er manglende lufting og tette eller tildekkede lufteventiler de klart vanligste årsakene til fukt- og muggproblemer i leilighetene.

Dersom et forhold i en enkeltleilighet skulle skyldes en feil i fellesanlegget som rammer flere boliger, vil dette normalt avdekkes gjennom de ordinære kontrollene og ved at flere beboere rapporterer samme type utfordring. Det er ikke tilfelle her. Å pålegge borettslaget en separat, uavhengig kontroll og målerapport utløst av ett enkelt tilfelle vil påføre fellesskapet en betydelig kostnad som ikke står i forhold til nytten, og det vil sette en uheldig presedens for hvordan enkeltsaker håndteres på fellesskapets regning.

Styret vurderer derfor at de kontroller og vedlikeholdstiltak som allerede utføres på ventilasjonsanlegget er tilstrekkelige, og at det ikke er forsvarlig å påføre borettslaget ytterligere kostnader på bakgrunn av fukt- og muggproblematikk i én enkelt leilighet. Styret oppfordrer den aktuelle andelseieren til å ta direkte kontakt med styret, slik at vi sammen kan gå gjennom hvilke tiltak som er beboers eget ansvar og hvilke som eventuelt faller på borettslaget. Dersom det avdekkes konkrete forhold ved fellesanlegget som trenger nærmere undersøkelse, vil styret følge opp dette innenfor den ordinære vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret innhente uavhengig fagkyndig kontroll med måling av luftmengde i ventilasjonsanlegget i oppgangen. Resultatet dokumenteres skriftlig for andelseierne. Dersom målingen viser at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, bes styret sørge for nødvendig utbedring.

Sak 9

Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Bommer til indre område åpnes i dag ved hjelp av en elektronisk bomåpner (brikke) som beboere kan kjøpe. Løsningen er basert på et elektronisk adgangssystem.

Beboere med garasjeplass har i dag også mulighet til å åpne garasjeportene via mobilapp på telefon i tillegg til bruk av nøkkel eller brikke.

Siden bommene allerede betjenes via en elektronisk løsning, bør det i prinsippet være mulig å koble disse til en app-basert løsning på samme måte som for garasjeportene.

Begrunnelse

En løsning hvor bommen også kan åpnes via mobiltelefon vil være en praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen. Den vil gjøre det enklere å slippe inn taxi, transporttjenester, besøkende og andre som har behov for å komme frem til boligen.

Dette er særlig viktig for beboere som i perioder har begrenset mobilitet. Dersom personer med liten mulighet til å bevege seg må gå til bommen for å bli hentet av transport, vil dette i praksis kunne bety at de i deler av året ikke har reell mulighet til å få gjennomført nødvendige ærender.

Ved dårlig vær eller krevende føreforhold kan det være vanskelig eller uforsvarlig å bevege seg frem til bommen. En løsning hvor bommen kan åpnes via mobiltelefon fra boligen vil derfor bidra til bedre tilgjengelighet i boligområdet.

I forbindelse med arbeidene ved parkeringsplassene mot Tvetenveien har bommen i en periode stått åpen. Erfaringene fra denne perioden tyder ikke på at dette ikke har medført nevneverdig økt eller unødvendig trafikk på området.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget og anbefaler at det ikke gjennomføres. Begrunnelsen er først og fremst knyttet til sikkerhet og trafikkregulering på indre område.

Hensikten med bomløsningen er å begrense unødvendig kjøretøytrafikk i det indre området, der barn leker, beboere ferdes til fots og lekeområdene ligger tett på kjørebanen. Bommene har eksistert i mange år, og praksisen med å åpne bommen fysisk – ved bruk av brikke ved ankomst – setter en naturlig terskel for hvor mange kjøretøy og hvor hyppig de slippes inn på indre område. Denne terskelen er et bevisst trafikksikkerhetstiltak. Det er ikke et problem som skal løses – det er en egenskap ved løsningen.

En app-basert åpning av bommen vil i praksis senke terskelen vesentlig. Det vil bli enkelt å åpne bommen på avstand for matleveranser, pakkebud, venner, håndverkere, taxi, transporttjenester og andre «raske ærender». Uansett hvor god intensjonen bak forslaget er, vil en slik løsning med høy sannsynlighet føre til økt trafikk inn på indre område, ikke redusert trafikk. Forslagsstiller beskriver selv løsningen som en «praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen» – og det er nettopp der utfordringen ligger: terskelen flyttes fra en fysisk, bevisst handling ved bommen til et enkelt trykk på telefonen, og vil bli benyttet i hverdagen, ikke bare unntaksvis. Det sier seg selv at dette vil trekke i motsatt retning av det vi ønsker.

Dette står i direkte motsetning til den trafikkutfordringen som er godt kjent både for styret og for beboerne. Julen 2024 var første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker. Det har det siste året også vært gjentatte tilfeller av nestenulykker der barn løper ut fra oppganger, samt høy hastighet forbi transformatorer og utsatte punkter i indre område. I en slik situasjon er det vanskelig å forsvare en løsning som både øker omfanget av kjøretøy som slippes inn og som flytter bomåpning fra en fysisk handling ved bommen til et trykk på en knapp hjemmefra eller på vei til bilen.

Styret vil også påpeke at behovet forslagsstiller beskriver – beboere med begrenset mobilitet, dårlig vær, krevende føreforhold eller henting med taxi – i praksis allerede er ivaretatt. Beboere med bomåpner kan selv åpne bommen ved ankomst og avreise. Beboere som har behov for å få besøk eller tjenester inn på området, kan møte disse ved bommen eller gi dem midlertidig adgang ved behov. Det er ikke dokumentert at dagens ordning gjennom de mange årene bommene har eksistert har hindret beboere i å gjennomføre nødvendige ærender.

Erfaringen fra perioden da bommen mot Tvetenveien sto åpen i forbindelse med anleggsarbeid, er i denne sammenhengen ikke direkte overførbar. Det gjaldt én bom i en avgrenset periode, ikke en permanent app-basert åpning av alle bommene for samtlige bomåpnereiere.

På bakgrunn av dette mener styret at forslaget, selv om intensjonen er god, vil undergrave et etablert og viktig trafikksikkerhetstiltak. Styret vil fortsette å arbeide med trafikksikkerhet på indre område gjennom fysiske tiltak som fartsdempere, skilting og vurdering av innsnevringer, samt tydelig kommunikasjon av husordensreglene.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret undersøke om den elektroniske bomløsningen kan kobles til en mobilapp, slik at beboere som har kjøpt bomåpner også kan åpne bommen via mobiltelefon. Dersom dette er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig, bes styret etablere en slik løsning og administrere tilgangen på tilsvarende måte som dagens bomåpnere.

Sak 10

Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse:

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Endring av § 9-3 (1)

Formålet er å sikre god forutsigbarhet rundt planlegging av borettslagets generalforsamling.

Ved å fastsette frist for varsling til 31. januar får andelseiere tilstrekkelig tid til å:

· fremme saker til behandling

· melde interesse for tillitsverv

· forberede seg til generalforsamlingen

Samtidig gir dette styret nødvendig tid til behandling av saker og utarbeidelse av årsrapport i samarbeid med forretningsfører før innkalling til generalforsamlingen sendes ut.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er

upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak

Punkt 9-3 (1) endres til følgende: "Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler."

Sak 11

Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (4)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamlinger gir ikke samme mulighet for direkte dialog som ved fysiske møter.

Bestemmelsen skal sikre at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og få nødvendig informasjon før avstemming gjennomføres.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak

Punkt 9-3 (4) i vedtektene endres til følgende: "(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter."

Sak 12

Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (5)

Formålet er å sikre en mer uavhengig og åpen valgprosess.

Valgkomiteen skal være valgt av generalforsamlingen og ha ansvar for å fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dette bidrar til å skape tydelig rollefordeling mellom styret og valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak

Punkt 9-3 (5) i vedtektene endres til følgende: "Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater."

Sak 13

Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (6) og (7)

Ved elektronisk generalforsamling er muligheten til å fremme benkeforslag og presentere kandidater mer begrenset enn ved fysisk møte.

Bestemmelsene skal sikre at:

· andelseiere kan foreslå kandidater

· kandidater får anledning til å presentere seg

· andelseiere får et bedre grunnlag for å ta stilling ved valg

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak
Punkt 9-3 (6) og (7) i vedtektene endres til følgende: "(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter. (7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne."

Sak 14

Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (8)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamling kan være utfordrende for enkelte andelseiere.

Bestemmelsen skal sikre at alle andelseiere, uavhengig av digital kompetanse, får mulighet til å delta i avstemming.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å

registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak
Punkt 9-3 (8) i vedtektene endres til følgende: "Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme."

Sak 15
Arbeidsrettslig prosess m.v.

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av arbeidsrettslig prosess, økonomiske konsekvenser og avklaring av andelseieres rett til styreverv

Innledning

Denne saken fremmes for å sikre åpenhet rundt en prosess som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser for borettslaget, samt for å bidra til klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget. Formålet er å gi andelseierne nødvendig informasjon og styrke tilliten til borettslagets styring.

Bakgrunn

Borettslaget har over lengre tid i 2025 vært involvert i en arbeidsrettslig konflikt med en ansatt i borettslaget. Saken ble forberedt for behandling i retten, men ble avsluttet gjennom mekling før hovedforhandling.

Som følge av prosessen har borettslaget etter det som er kjent pådratt seg betydelige kostnader, blant annet i form av:

· advokatbistand over en lengre periode

· et forliksbeløp som antas å være i et sekssifret nivå

· øvrige kostnader knyttet til håndtering av saken

Etter forliket består ansettelsesforholdet fortsatt.

Samlede kostnader er dermed belastet borettslagets økonomi og indirekte andelseierne.

Per i dag foreligger det ikke en samlet redegjørelse til andelseierne om:

· hvordan konflikten oppstod

· hvilke beslutninger som ble tatt underveis

· hvilke vurderinger styret la til grunn

· hvilke totale kostnader saken har påført borettslaget

Når borettslaget påføres betydelige kostnader, er det naturlig at generalforsamlingen – som borettslagets øverste organ – får en redegjørelse for hvordan saken er håndtert og hvilke vurderinger som er gjort på vegne av andelseierne.

Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor rimelig at generalforsamlingen får oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker.

Formål med saken

Formålet med denne saken er derfor å bidra til:

· åpenhet om prosessen

· oversikt over økonomiske konsekvenser

· klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget

· styrket tillit og forutsigbarhet i styrearbeidet

En slik gjennomgang må naturligvis gjennomføres innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern.

Forslaget innebærer ikke kritikk av enkeltpersoner, men har som formål å gi andelseierne en samlet oversikt over saken og bidra til tydelig praksis i fremtiden.

Prinsipielt spørsmål om valgbarhet til styret

I forbindelse med konflikten oppstod det også spørsmål knyttet til en andelseiers adgang til å stille til valg til styret.

Det er opplyst at en andelseier som ønsket å stille som kandidat til styret fikk beskjed om at vedkommende måtte fratre sin stilling i borettslaget for å kunne stille til valg.

Dette reiser et prinsipielt spørsmål om hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret.

Styret velges av generalforsamlingen.

Etter borettslagslovens system er andelseiere i utgangspunktet valgbare til styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter.

For å sikre forutsigbarhet og likebehandling av andelseiere bør generalforsamlingen derfor få en tydelig avklaring av hvordan disse reglene skal forstås og praktiseres i borettslaget.

På denne bakgrunn foreslås det at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak for å sikre andelseierne en samlet redegjørelse for saken og bidra til tydelig praksis i borettslaget fremover.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet. Forslaget slik det er fremsatt kan ikke anbefales – dels av hensyn til lovpålagte taushetsplikter, dels av hensyn til de involverte personene og dels av hensyn til borettslagets egne økonomiske og juridiske interesser. Styret vil knytte merknader til hvert av punktene.

Generelt om saken og rammene styret arbeider innenfor

Saken forslagsstiller viser til er en konfidensiell personalsak. Arbeidsrettslige saker er strengt regulert gjennom arbeidsmiljøloven og personopplysningsloven, og styret har som arbeidsgiver en lovfestet plikt til å behandle slike saker forsvarlig og med taushet om personlige forhold. Taushetsplikten omfatter også tillitsvalgte i borettslaget, jf. vedtektene § 10-2 og borettslagsloven. Detaljer om saksforholdet, involverte personer, innhold i eventuelle anmeldelser, omfang og innretning av juridisk bistand og den endelige løsningen kan derfor ikke deles offentlig, heller ikke i generalforsamlingen.

Det styret kan opplyse om er følgende: Styret har vært kjent med et konkret forhold som krevde arbeidsrettslig og juridisk oppfølging. Saken er håndtert med bistand fra ekstern juridisk kompetanse. Saken er løst gjennom dialog før den ble ført inn i rettsapparatet. Kostnadene knyttet til håndteringen har vært nødvendige, og styret har gjennomgående lagt andelseiernes beste økonomiske interesse til grunn. En forliksbasert løsning har i denne konkrete saken vært klart bedre for borettslaget – økonomisk, tidsmessig og risikomessig – enn en langvarig rettsprosess ville vært. Borettslagets valgte revisor har full tilgang til de relevante transaksjonene som ledd i den ordinære revisjonen og har ikke reist innvendinger.

Punkt 1 – Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg

Et utvalg som foreslått vil for å fylle sitt mandat måtte få tilgang til personopplysninger og arbeidsrettslige forhold som er underlagt taushetsplikt. Verken styret eller generalforsamlingen kan delegere slik tilgang til et ad hoc-utvalg uten den ansattes uttrykkelige samtykke, og en slik deling vil potensielt utgjøre brudd på personopplysningsloven og arbeidsmiljølovens rammer for personalforvaltning. Forliksdokumenter omfattes dessuten normalt av konfidensialitetsklausuler, og brudd kan utløse ytterligere krav mot borettslaget. Forslaget vil i tillegg medføre betydelige advokat- og utredningskostnader uten at det tilfører andelseierne merverdi utover det som allerede er saksbehandlet og avsluttet. Styret kan ikke anbefale opprettelse av et slikt utvalg.

Punkt 2 – Oversikt over borettslagets samlede kostnader

Alle relevante kostnader er allerede ført i borettslagets regnskap og er gjennomgått av borettslagets valgte revisor. Regnskapet fremlegges som ordinær sak på generalforsamlingen og er det lovbestemte grunnlaget for andelseiernes innsyn i borettslagets økonomi. Det er ikke rettslig grunnlag for å utarbeide en sakspesifikk kostnadsoversikt som knytter konkrete beløp til en personalsak – en slik oversikt vil i praksis identifisere saken og eksponere taushetsbelagte forhold. Kostnadene er håndtert ansvarlig, er dokumentert i regnskapet, og revisor har ikke hatt merknader.

Punkt 3 – Avklaring av valgbarhet til styret

Reglene om valgbarhet følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter, alminnelige habilitetsregler og arbeidsrettslige prinsipper om rollekonflikt. Som hovedregel er andelseiere valgbare til styret. Personer som samtidig er ansatt i borettslaget står imidlertid i en ansettelsesrelasjon der styret opptrer som arbeidsgiver. Å la en ansatt samtidig sitte i det styret som er ansvarlig for ansettelsen, lønnsfastsettelse, arbeidsgiveransvar og eventuelle arbeidsrettslige prosesser, skaper en vedvarende og uhelbredelig interessekonflikt. Vedkommende

vil være inhabil i svært mange av de sakene styret behandler, og praktisk sett avskåret fra store deler av styrearbeidet.

Styret har derfor lagt til grunn – i tråd med etablert praksis i norske borettslag – at det ikke er forenlig å være både ansatt i borettslaget og samtidig styremedlem. Dersom en ansatt ønsker å stille til valg, må vedkommende enten ikke være ansatt på valgtidspunktet eller fratre ansettelsesforholdet ved valg. Dette er et saklig og nødvendig habilitetskrav, og det er likebehandlende – det gjelder alle ansatte uavhengig av hvem det er. Dette er ikke en begrensning innført for å utelukke enkeltpersoner. Styret ser ingen grunn til å endre denne praksisen og anser spørsmålet som avklart.

Punkt 4 – Prinsipputtalelse om lov- og vedtektsmessig styrearbeid

At styret skal utøve sitt arbeid i samsvar med borettslagsloven, vedtektene og generalforsamlingens vedtak, og at virksomheten skal ivareta andelseiernes felles interesser med tillit og åpenhet, er en selvfølge og følger allerede av gjeldende rett. En egen prinsippvedtakelse gir ingen ny rettsvirkning utover det som allerede gjelder, og er ikke nødvendig.

Samlet vurdering

Styret vil minne om at generalforsamlingen – selv som borettslagets øverste organ – ikke kan fatte vedtak som pålegger styret å bryte lovpålagte taushetsplikter, eller som krenker rettigheter til enkeltpersoner som arbeidstakere eller motparter i en sak. Det ligger grunnleggende rettslige skranker for hvilke vedtak som kan fattes. Styret har håndtert saken som forslaget gjelder, forsvarlig, med juridisk bistand og med revisors innsyn i regnskapsføringen. Saken er løst. En fornyet gjennomgang vil ikke gi andelseierne reell merverdi, vil påføre borettslaget unødvendige kostnader, og vil sette styret i en umulig rettslig stilling.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak 1. Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg For å sikre en helhetlig og tillitsvekkende gjennomgang av saken, vedtar generalforsamlingen å opprette et uavhengig gjennomgangsutvalg som får i oppdrag å gjennomgå den arbeidsrettslige prosessen. Gjennomgangsutvalget skal bestå av tre medlemmer. Kandidater kan foreslås av valgkomiteen og direkte av andelseiere. Valg av medlemmer til utvalget gjennomføres av generalforsamlingen etter de regler som gjelder for ekstraordinær generalforsamling og elektronisk avstemning i borettslaget. Valget gjøres innen fire uker etter ordinær generalforsamling. Utvalget skal bestå av personer som ikke har vært involvert i saken eller i sittende styre. Utvalget skal: · innhente relevant informasjon fra både styret og den ansatte · gjennomgå hendelsesforløpet i saken · gi en samlet redegjørelse til andelseierne om prosessen Styret skal legge til rette for arbeidet og gi utvalget tilgang til nødvendig dokumentasjon og informasjon som er relevant for mandatet, innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern. Dersom det anses nødvendig for å gjennomføre mandatet på en forsvarlig måte, kan utvalget foreslå å innhente begrenset faglig bistand, for eksempel juridisk eller regnskapsfaglig kompetanse. Eventuell slik bistand skal på forhånd avklares med styret og holdes innenfor rimelige kostnadsrammer. 2. Oversikt over borettslagets samlede kostnader Gjennomgangsutvalget skal utarbeide en oversikt over borettslagets kostnader knyttet til saken, herunder: · advokatutgifter · forliksbeløp eller andre økonomiske ytelser · eventuelle øvrige kostnader som følge av prosessen Oversikten skal presenteres for andelseierne i en samlet og oversiktlig fremstilling, slik at de totale økonomiske konsekvensene for borettslaget fremgår tydelig. Oversikten skal så langt det er mulig baseres på regnskapsførte kostnader eller annen dokumenterbar informasjon. Redegjørelsen skal gjøres tilgjengelig for andelseierne innen rimelig tid og senest innen 30. september 2026. 3. Avklaring av valgbarhet til styret Gjennomgangsutvalget bes også redegjøre for hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det skal herunder avklares: · om andelseiere i utgangspunktet er valgbare til styret · hvilke eventuelle begrensninger som gjelder etter lov eller vedtekter · hvordan slike regler eventuelt er praktisert i borettslaget 4. Prinsipp om lov- og vedtektsmessig styrearbeid Generalforsamlingen legger til grunn at styrets arbeid til enhver tid skal utøves i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Generalforsamlingen understreker samtidig betydningen av at styrets virksomhet skjer på en måte som ivaretar andelseiernes felles økonomiske interesser og bidrar til tillit, åpenhet og forutsigbarhet i borettslagets forvaltning. Begrunnelse for saken Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne i fellesskap bærer det økonomiske ansvaret for borettslagets virksomhet. Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor naturlig at generalforsamlingen får en oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker. Åpenhet om prosesser som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser er viktig for å opprettholde tillit mellom styret og andelseierne. En uavhengig gjennomgang kan bidra til: · bedre forståelse av hva som har skjedd · større åpenhet om økonomiske konsekvenser · avklaring av regelverk og praksis · styrket tillit i borettslaget Formålet med saken er derfor ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å sikre at andelseierne får nødvendig informasjon og at praksis i borettslaget er i samsvar med gjeldende regelverk.

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Terje Gundersen

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

- Sedir Hataee

Styrets årsrapport

I løpet av 2025 har styret arbeidet systematisk med både gjennomføring av vedtatte prosjekter og videre planlegging av nødvendig vedlikehold for de kommende årene. Målet er å sikre en forutsigbar drift, unngå uventede kostnader og unngå brå økninger i felleskostnadene. En grundig gjennomgang har gitt oss en tydelig oversikt over hvilke tiltak som er gjennomført, hvilke som er under gjennomføring og hvilke som må prioriteres fremover.

Vedlikeholdsbehovene i borettslaget er omfattende, og det er hverken 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.

Heiser i høyblokkene

Utskifting av samtlige heiser i høyblokkene er godt i gang. Prosjektet startet mot slutten av 2024 og er planlagt ferdigstilt i mars 2028. Dette er en omfattende investering, men helt nødvendig for å sikre stabil og sikker drift på lang sikt, og for å redusere de betydelige driftsstans- og servicekostnadene som gamle heiser har medført gjennom flere år. Styret følger prosjektet tett sammen med leverandør og OBOS Prosjekt.

Ladeinfrastruktur for elbil

Etablering av fullverdig ladeinfrastruktur på samtlige parkeringsplasser i borettslaget har vært en viktig sak gjennom hele året. Beboere har fått løpende informasjon om hvordan man bestiller ladeboks, og styret har fulgt opp innkjøring av anlegget. Dette løser en vedvarende utfordring med elbilading i borettslaget og gjør oss rustet for økende andel elbiler blant beboerne. Parkeringshusene er ferdig og nå gjenstår kun uteplassene som skal være ferdig før sommer.

Kameraovervåking

Kameraovervåking er installert i alle høyblokker. Tiltaket bidrar til å redusere hærverk, skader, uønsket opphold, røyking og forsøpling i fellesarealer. Når de nye heisene ferdigstilles, vil det også bli montert kamera i heisene. Styret har sikret at løsningen er utformet i tråd med personvernregelverket, og at opptak kun håndteres etter gjeldende regler.

EL-tavler

Borettslagets EL-tavler er av eldre årgang og oppfyller ikke dagens standard. Styret er bevisst de sikkerhetsmessige aspektene ved dette og har vurdert nødvendige tiltak i samråd med fagkyndige. Det er besluttet å avvente oppgraderingen inntil mer akutte og allerede vedtatte prosjekter er ferdigstilt. Når økonomien tillater det, vil arbeidet bli igangsatt uten at det påfører beboerne uforholdsmessig høye kostnader. Dette er et tiltak som ligger høyt på styrets prioriteringsliste for det kommende året.

Løpende vedlikehold

I tillegg til de store prosjektene har styret fulgt opp ordinært vedlikehold, herunder utbedring av vannlekkasjer på enkelte balkonger, løpende kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og generell teknisk oppfølging. Styret vil fortsette arbeidet med å kartlegge de mest utsatte verandaene for vanninntrenging og gjennomføre utbedring innenfor den avsatte budsjettrammen. Erfaringer fra tidligere utbedringer – der noen har hatt effekt og andre ikke – tas med inn i det videre arbeidet.

Orden, støy og bomiljø

Styret forventer at alle beboere respekterer husordensreglene og tar hensyn til sine naboer. Dessverre har 2025 fortsatt trenden fra 2024 med et høyt antall klager på festing, støy og oppussing utenfor de tillatte

tidsrommene. Dette er ikke akseptabelt. Husordensreglene gjelder for alle, og det er hver beboers ansvar å følge dem.

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

Trafikksikkerhet på indre område

Trafikksikkerhet har vært et tilbakevendende tema i 2025. Styret erkjenner utfordringene med høy hastighet og nestenulykker på indre område, og vil i 2026 prioritere fysiske trafikksikringstiltak der det er mest utsatt. Beboere minnes om husordensreglenes punkt om kjøring på indre område, herunder maksimalhastighet på 15 km/t og ubetinget vikeplikt for myke trafikanter.

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 sine nettsider, www.obos.no. Dette gjelder også for leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren.

Takk

Styret vil avslutningsvis takke alle beboere som gjennom året har bidratt med innspill, konstruktive tilbakemeldinger og praktisk hjelp. Stubberudlia borettslag er et stort boligselskap, og et godt bomiljø er et resultat av at vi alle tar ansvar – i egen leilighet, i fellesarealer og i hvordan vi omtaler og behandler hverandre. Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid også i det kommende styreåret.

Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stubberudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850373612, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 636 665**	**2 959 487**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 586 944	5 358
Tilbakeføring av avskrivning	13	48 148	111 118
Økning annen langsiktig gjeld	17	11 200 000	4 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 198 165	-2 412 196
Innsk. øremerk. bankkto		-24 046	-27 101
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 438 993**	**1 677 179**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 075 658**	**4 636 665**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 205 180	6 062 816
Kortsiktig gjeld		-3 129 522	-1 426 151
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 075 658**	**4 636 665**

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850373612, KLIENTNR. 423

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 639 468	26 565 320	28 665 672	30 054 596
Ladeinntekter elbil		170 216	335 440	100 000	100 000
Andre anlegg		0	0	0	12 000 000
Andre inntekter	3	358 413	439 271	305 000	305 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 168 097**	**27 340 031**	**29 070 672**	**42 459 596**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 780 288	-1 918 836	-1 722 000	-1 872 000
Styrehonorar	5	-530 000	-530 000	-530 000	-530 000
Avskrivninger	13	-48 148	-111 118	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 375	-22 125	-24 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-377 175	-362 670	-383 000	-393 400
Konsulenthonorar		-325 870	-361 719	-130 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-11 533 948	-7 638 481	-4 252 000	-20 558 000
Forsikringer		-2 088 094	-1 804 666	-2 136 000	-2 407 000
Kommunale avgifter	8	-5 903 937	-5 404 205	-6 111 640	-6 022 550
Energi/fyring		-899 638	-909 058	-1 115 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 520 247	-1 409 184	-1 768 000	-2 177 000
Andre driftskostnader	9	-3 065 282	-3 033 712	-3 314 000	-2 771 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 097 002**	**-23 505 774**	**-21 485 640**	**-38 055 950**
DRIFTSRESULTAT		**1 071 095**	**3 834 257**	**7 585 032**	**4 403 646**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	593 409	278 967	0	0
Finanskostnader	11	-5 251 448	-4 107 866	-4 558 000	-5 647 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 658 039**	**-3 828 900**	**-4 558 000**	**-5 647 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 586 944**	**5 358**	**3 027 032**	**-1 243 354**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	5 358		
Udekket tap:		-3 586 944	0		

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850373612, KLIENTNR. 423

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	90 835 919	90 835 919
Tomt		1 217 839	1 217 839
Andre varige driftsmidler	13	71 658	119 806
Langsiktige fordringer	14	1 051 047	880 528
SUM ANLEGGSMIDLER		**93 176 463**	**93 054 092**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	555 747	583 377
Driftskonto OBOS-banken		3 275 146	1 283 893
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 727	64 709
Sparekonto OBOS-banken		9 308 560	4 130 837
SUM OMLØPSMIDLER		**13 205 180**	**6 062 816**
SUM EIENDELER		**106 381 643**	**99 116 909**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 465 * 100		46 500	46 500
Udekket tap	16	-14 195 465	-10 608 522
SUM EGENKAPITAL		**-14 148 965**	**-10 562 022**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	101 636 089	92 634 254
Borettsinnskudd	18	14 809 500	14 809 500
Annen langsiktig gjeld	19	955 497	809 025
SUM LANGSIKTIG GJELD		**117 401 086**	**108 252 779**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 975 363	324 630
Skyldige offentlige avgifter	20	124 138	123 941
Påløpte renter		149 528	168 897
Påløpte avdrag		0	32 923
Energiavregning	21	711 532	593 790
Annen kortsiktig gjeld	22	168 961	181 970
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 129 522**	**1 426 151**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**106 381 643**	**99 116 909**

Pantstillelse	23	205 344 150	205 344 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Stubberudlia Borettslag

Terje Gundersen /s/	Sedigh Hataee /s/	Zahangir Alam /s/
Peter Nikolai Schjem /s/	Boris Ariel Guerrero Castro /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	940
Felleskostnader	28 321 368
Forretningslokale	215 400
Parkering	101 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 639 468**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	6 684
Egenandel forsikring	12 000
Kortterminal	343 729
Refusjoner depositum	-4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**358 413**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 135 313
Overtid	-126 102
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 100
Påløpte feriepenger	-151 370
Arbeidsgiveravgift	-282 887
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 521
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-32 956
O/U premie	-952
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-15 287
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 780 288**

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 2024/2025	-530 000
SUM STYREHONORAR	**-530 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 049

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 375**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Heiskonsulenten AS	-634 187
OBOS Prosjekt AS	-66 496
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 125
Bygningsgebyr	-29 794
Utemiljø (støttemur)	-932 116
Elektroinstallatør	-1 127 671
Heiser	-5 858 936
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 668 325**
Drift/vedlikehold bygninger	-75 156
Drift/vedlikehold VVS	-357 641
Drift/vedlikehold elektro	-610 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-143 505
Drift/vedlikehold heisanlegg	-393 155
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-364 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-319 894
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-203 976
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 183
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-173 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-53 085
Egenandel forsikring	-68 000
Kostnader dugnader	-7 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 533 948**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-943
Vann- og avløpsgebyr	-4 135 748
Renovasjonsgebyr	-1 767 246
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 903 937**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-253 534
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 881
Annen leiekostnad	-1 102 207
Håndverktøy	-3 191
Diverse utstyr	-9 590
Annet driftsmateriale	-9 556
Lyspærer og sikringer	-38 324
Vakthold	-413 006
Renhold ved firmaer	-828 052
Andre driftskostnader	-22 981
Kontor- og datarekvisita	-13 119
Trykksaker	-5 446
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 049
Andre kontorkostnader	-40 833
Telefon, annet	-66 719
Porto	-3 875
Drivstoff	-25 930
Vedlikehold biler/maskiner	-94 349
Kontingenter	-94 700
Bank- og kortgebyr	-4 940
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 065 282**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	185 030
Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 779
Renter av sparekonto i OBOS-banken	398 600
SUM FINANSINNTEKTER	**593 409**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 624 437
Pantegjeldsrenter	-2 921 925
Pantegjeldsrenter	-530 127
Pantegjeldsrenter	-174 819
Renter på leverandørgjeld	-140
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 251 448**

NOTE 12
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 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2023	179 125	
Avskrevet tidligere	-71 650	
Avskrevet i år	-35 825	
		71 650
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	-24 646	
Avskrevet i år	-12 323	
		1
Varmepumpe		
Tilgang 2012	6 154 761	
Avskrevet tidligere	-6 154 760	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**71 658**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 148**

NOTE 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd lokaler, Trosterud Senter	38 748
Miljøbankkonto	1 012 299
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**1 051 047**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	1 938
Forskuddsbetalte kostnader	549 045
Periodisering felleskostnader	4 764
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**555 747**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-43 420 941	
Nedbetalt tidligere	11 785 592	
Nedbetalt i år	1 164 060	
		-30 471 289
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	23 568 645	
Nedbetalt i år	1 005 018	
		-55 426 337
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.10.25		
Opprinnelig 2024	-4 000 000	
Opprinnelig 2025	-7 200 000	
Nedbetalt i år	29 087	
		-11 170 913

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.02.26		
Opprinnelig 2025	-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		**-101 636 089**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-12 000
Avsetning bomiljøtiltak	-943 497
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-955 497**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-65 727
Skyldig arbeidsgiveravgift	-58 411
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-124 138**

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 221 100
SUM INNTEKTER	**-2 221 100**

KOSTNADER

Administrasjon	174 375
Strøm	1 335 193
SUM KOSTNADER	**1 509 568**

SUM ENERGIAVREGNING	**-711 532**

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

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 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-151 370
Forskuddsbetalte felleskostnader	-17 591
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-168 961**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 809 500
Pantelån	101 068 539
TOTALT	**115 878 039**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 26.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.26
Selskapsnummer: 423 **Selskapsnavn:** STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tonje Lona Eriksen og Bjørn Roar Gunnestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Styrets godtgjørelse for styreåret settes til kr 650 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Julie Julie Torgersen
- ☐ Lars Egil Sætrang
- ☐ Vidar Solberg
- ☐ Zahangir Alam

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Boris Ariel Guerero Castro
- ☐ Mona Aasland
- ☐ Zahangir Alam

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Jeanette Mikkelsen
- ☐ Terje Gundersen

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Berit Odden
- ☐ Elina Mauno Hegelstad
- ☐ Margrete Spildrejordet
- ☐ Tor Arne Fallingen

Sak 7 Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Styret bes vurdere forslaget og eventuelt innhente tilbud på maling av nederste del av høyblokkene samt montering av veggbelysning.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Kontroll av ventilasjonsanlegg

Generalforsamlingen ber styret innhente uavhengig fagkyndig kontroll med måling av luftmengde i ventilasjonsanlegget i oppgangen. Resultatet dokumenteres skriftlig for andelseierne. Dersom målingen viser at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, bes styret sørge for nødvendig utbedring.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

Generalforsamlingen ber styret undersøke om den elektroniske bomløsningen kan kobles til en mobilapp, slik at beboere som har kjøpt bomåpner også kan åpne bommen via mobiltelefon. Dersom dette er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig, bes styret etablere en slik løsning og administrere tilgangen på tilsvarende måte som dagens bomåpnere.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (1) endres til følgende: "Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler."

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (4) i vedtektene endres til følgende: "(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter."

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (5) i vedtektene endres til følgende: "Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater."

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (6) og (7) i vedtektene endres til følgende: "(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter. (7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne."

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (8) i vedtektene endres til følgende: "Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme."

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Arbeidsrettslig prosess m.v.

Forslag til vedtak 1. Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg For å sikre en helhetlig og tillitsvekkende gjennomgang av saken, vedtar generalforsamlingen å opprette et uavhengig gjennomgangsutvalg som får i oppdrag å gjennomgå den arbeidsrettslige prosessen. Gjennomgangsutvalget skal bestå av tre medlemmer. Kandidater kan foreslås av valgkomiteen og direkte av andelseiere. Valg av medlemmer til utvalget gjennomføres av generalforsamlingen etter de regler som gjelder for ekstraordinær generalforsamling og elektronisk avstemning i borettslaget. Valget gjøres innen fire uker etter ordinær generalforsamling. Utvalget skal bestå av personer som ikke har vært involvert i saken eller i sittende styre. Utvalget skal: · innhente relevant informasjon fra både styret og den ansatte · gjennomgå hendelsesforløpet i saken · gi en samlet redegjørelse til andelseierne om prosessen Styret skal legge til rette for arbeidet og gi utvalget tilgang til nødvendig dokumentasjon og informasjon som er relevant for mandatet, innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern. Dersom det anses nødvendig for å gjennomføre mandatet på en forsvarlig måte, kan utvalget foreslå å innhente begrenset faglig bistand, for eksempel juridisk eller regnskapsfaglig kompetanse. Eventuell slik bistand skal på forhånd avklares med styret og holdes innenfor rimelige kostnadsrammer. 2. Oversikt over borettslagets samlede kostnader Gjennomgangsutvalget skal utarbeide en oversikt over borettslagets kostnader knyttet til saken, herunder: · advokatutgifter · forliksbeløp eller andre økonomiske ytelser · eventuelle øvrige kostnader som følge av prosessen Oversikten skal presenteres for andelseierne i en samlet og oversiktlig fremstilling, slik at de totale økonomiske konsekvensene for borettslaget fremgår tydelig. Oversikten skal så langt det er mulig baseres på regnskapsførte kostnader eller annen dokumenterbar informasjon. Redegjørelsen skal gjøres tilgjengelig for andelseierne innen rimelig tid og senest innen 30. september 2026. 3. Avklaring av valgbarhet til styret Gjennomgangsutvalget bes også redegjøre for hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det skal herunder avklares: · om andelseiere i utgangspunktet er valgbare til styret · hvilke eventuelle begrensninger som gjelder etter lov eller vedtekter · hvordan slike regler eventuelt er praktisert i borettslaget 4. Prinsipp om lov- og vedtektsmessig styrearbeid Generalforsamlingen legger til grunn at styrets arbeid til enhver tid skal utøves i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Generalforsamlingen understreker samtidig betydningen av at styrets virksomhet skjer på en måte som ivaretar andelseiernes felles økonomiske interesser og bidrar til tillit, åpenhet og forutsigbarhet i borettslagets forvaltning. Begrunnelse for saken Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne i fellesskap bærer det økonomiske ansvaret for borettslagets virksomhet. Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor naturlig at generalforsamlingen får en oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker. Åpenhet om prosesser som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser er viktig for å opprettholde tillit mellom styret og andelseierne. En uavhengig gjennomgang kan bidra til: · bedre forståelse av hva som har skjedd · større åpenhet om økonomiske konsekvenser · avklaring av regelverk og praksis · styrket tillit i borettslaget Formålet med saken er derfor ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å sikre at andelseierne får nødvendig informasjon og at praksis i borettslaget er i samsvar med gjeldende regelverk.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Terje Gundersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Sedir Hataee

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 26. mai kl. 18:00 til 29. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 26. mai 2026, Trosterud Skole, Tvetenveien 181(samlingsalen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 163.

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 er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tonje Lona Eriksen og Bjørn Roar Gunnestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **37**
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: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650,000 kr.

Styrets innstilling
Stubberudlia borettslag består av 465 leiligheter og er blant de større borettslagene OBOS forvalter. Omfanget av styrearbeidet er betydelig og har det siste året økt vesentlig som følge av flere store, parallelle prosesser – blant annet utskifting av samtlige heiser i høyblokkene, etablering av fullverdig ladeinfrastruktur for elbiler, reforhandling av tiårig leieavtale med OBOS for parkering, installasjon av kameraovervåking, implementering av ny fiberavtale med Telia, samt løpende oppfølging av et økt antall beboerhenvendelser og en mer krevende saksbehandling inn mot generalforsamlingen.

Dagens honorar på kr 530 000 tilsvarer kr 1 140 per bolig. Det er under OBOS sitt gjennomsnitt for borettslag med 251 boliger eller flere, som i 2024/2025 var kr 1 268 per bolig (kilde: OBOS sin honorarundersøkelse basert på tall fra over 4 000 boligselskaper). En økning til kr 650 000 tilsvarer kr 1 398 per bolig, som ligger innenfor et normalnivå for borettslag av vår størrelse i Oslo. Snittet i Oslo er erfaringsmessig noe høyere enn landsgjennomsnittet.

OBOS anbefaler at styrehonoraret justeres jevnlig i takt med prisveksten, og at det naturlig økes når styret har stått i større rehabiliteringer eller reforhandlet viktige avtaler. Begge deler gjelder i 2024/2025. Et honorar som ikke justeres, synker i realverdi år for år og reflekterer over tid ikke den faktiske arbeidsmengden.

Et honorar på et forsvarlig nivå er også viktig for borettslagets evne til å rekruttere og beholde kompetente styremedlemmer i årene fremover – et arbeid vi vet er utfordrende og som krever at vervet oppleves som håndterbart og rimelig kompensert. Honoraret fordeles internt av styret selv, i tråd med etablert praksis og OBOS sine retningslinjer, hvor styreleder normalt mottar en noe større andel grunnet arbeidsmengde.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for styreåret settes til kr 650 000.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **74**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

NB! DET VIL VÆRE DE KANDIDATENE MED FLEST STEMMER SOM BLIR VALGT. Det skal velges styreleder for 2 år da sittende styreleder, Terje Gundersen (valgt for perioden 2025-2027) velger å gå av ifm. årets generalforsamling. Det skal også velges to styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges varamedlemmer og valgkommitee for 1 år. Borettslaget har til info ikke hatt en valgkomite siste året, styret har derfor organisert dette arbeidet.

Innstilling

Om kandidaturet til Julie Torgersen

Styret finner det nødvendig å gi generalforsamlingen en tydelig avklaring om kandidaturet til Julie Torgersen, da dette reiser et prinsipielt habilitetsspørsmål som er relevant for andelseiernes stemmegivning.

Julie Torgersen er i dag ansatt i borettslaget i en 25 %-stilling som gartner og vaktmestervikar, og hun opplyser at hun ønsker å beholde denne stillingen dersom hun velges som styreleder.

Styret er som arbeidsgiver ansvarlig for alle ansettelsesforhold i borettslaget – herunder lønnsfastsettelse, arbeidsavtaler, arbeidsoppgaver og arbeidsrettslig håndtering. En styreleder som simultaneously er ansatt, vil i praksis utøve arbeidsgiveransvar overfor seg selv som ansatt. Spørsmål om egen lønn, kontraktsforlengelse og eventuelle personalsaker vil til enhver tid skape inhabilitet, og styret vil i disse sakene mangle den personen som er valgt til å lede det. Dette er en grunnleggende og uhelbredelig interessekonflikt som ikke kan avhjelpes ved at vedkommende selv forplikter seg til å være konsekvent.

Dette er ikke en regel innført for å utelukke Julie Torgersen som person. Det er et alminnelig habilitetsprinsipp som gjelder alle ansatte i borettslaget, i tråd med praksis i sammenlignbare borettslag og anbefalinger fra OBOS. Styret vil understreke at Julie Torgersen, dersom hun velger å avslutte sitt ansettelsesforhold i borettslaget, vil være fullt ut valgbar og hjertelig velkommen til å stille til styreverv.

Styret anbefaler ikke Julie Torgersen som styreleder under de opplyste forutsetningene.

Om kandidaturet til Vidar Solberg

Vidar Solberg har meldt interesse for styreleververvet. Styret finner det nødvendig å informere generalforsamlingen om erfaringene fra tidligere samarbeid.

Vidar Solberg avsluttet en tidligere periode som styremedlem før fullført valgperiode, begrunnet i samarbeidsutfordringer. I ettertid har det over tid vært gjentatt og til dels sterk offentlig kritikk av styrets arbeid i fellesfora, forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser distribuert til beboerne, og i forkant av en tidligere generalforsamling oppsøkte han beboere dør til dør for å verve støtte til eget kandidatur som styreleder. Slik atferd bidrar til uro og splittelse i et bomiljø som er best tjent med åpenhet og respekt for demokratiske prosesser.

Styret minner videre om at Vidar Solberg heller ikke fikk flertall ved forrige generalforsamling der han stilte til styreverv.

Styret anbefaler ikke Vidar Solberg som styreleder.

Om valget mellom Zahangir Alam og Lars Egil Sætrang

Styret innstiller på begge disse kandidatene og presenterer her sin samlede vurdering og endelige anbefaling.

Zahangir Alam har gjennom ni år i borettslaget – to perioder som vara og tre perioder som styremedlem – vist et engasjement, en pålitelighet og en faglig tyngde som styret setter svært høyt. Hans fagbakgrunn fra Kunsthøgskolen i Oslo, med daglig ansvar for byggsikkerhet, drift, brann og adgangssystemer, er direkte overførbar til styreledelse av et borettslag med den bygningsmassen vi forvalter. Han er i dag sentral i oppfølgingen av heisrehabiliteringen og ladeinfrastrukturprosjektet, og han kjenner beboerne, leverandørene

og borettslaget fra innsiden. Som styreleder ville Zahangir Alam vært et trygt, kompetent og naturlig valg, og styret er genuint takknemlig for hans innsats og vilje til å stille.

Lars Egil Sætrang tilbyr profesjonell, ekstern styreledelse med styrerelatert erfaring siden 2001 fra borettslag, sameier, foreninger og privat næringsliv. Han holder seg løpende faglig oppdatert gjennom bransjeseminarer, OBOS Styre & Stell og årskonferansen for styreledere. Han har erfaring med personaloppfølging, anbud og forhandlinger, HMS, brannsikkerhet og konfliktløsning – og han tilbyr dette som sin primære prioritet, med tilgjengelighet for styret og beboere mandag til torsdag 09:00–21:00 og operativt beredskapsansvar for borettslaget 24/7. Honoraret på kr 320 160 per år dekker alt ordinært styrelederarbeid uten tilleggsgebyrer, og belastes innenfor det totale styrehonoraret generalforsamlingen vedtar – det innebærer ingen ekstra kostnad for borettslaget ut over det som allerede er budsjettert.

Styret har etter grundig vurdering kommet til at tidspunktet er riktig for å hente inn en ekstern styreleder. Begrunnelsen er todelt.

For det første befinner Stubberudlia seg midt i en krevende periode med store, parallelle prosjekter og et høyt operativt tempo: heis, ladeinfrastruktur, EL-tavler, balkonger og løpende leverandørstyring. En ekstern styreleder med disse oppgavene som sin eneste prioritet – og med kapasitet til å følge opp løpende uten å måtte veie dette mot jobb og privatliv – vil gi borettslaget en stabilitet og et ledertrykk som er vanskelig å oppnå gjennom frivillig verv alene. Det frigjør også kapasitet i det øvrige styret til å bidra der kompetansen trengs mest.

For det andre er borettslaget i en situasjon der en utenforstående stemme med nøytral posisjon vil være en styrke. En ekstern styreleder er ikke part i de interne relasjonene, og kan lede styrets arbeid og håndtere krevende saker med en uavhengighet som gjør det lettere å fatte beslutninger og stå for dem overfor alle beboere.

Styret innstiller på **Lars Egil Sætrang** som styreleder.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Julie Torgersen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Zahangir Alam
Julie Julie Torgersen
Vidar Solberg
Lars Egil Sætrang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Zahangir Alam (56 stemmer)
Boris Ariel Guerero Castro (49 stemmer)
Mona Aasland (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Zahangir Alam
Boris Ariel Guerero Castro
Julie Julie Torgersen
Vidar Solberg
Mona Aasland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Gundersen (53 stemmer)
Jeanette Mikkelsen (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Gundersen
Julie Julie Torgersen
Jeanette Mikkelsen
Vidar Solberg

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elina Mauno Hegelstad (70 stemmer)
Berit Odden (72 stemmer)
Margrete Spildrejordet (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Arne Fallingen
Elina Mauno Hegelstad
Berit Odden
Margrete Spildrejordet

7. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Fremmet av: Mona Aasland

Forslaget er å male den nederste delen av fasaden i en mørkere rød farge ca. 1,5–2 meter opp fra bakken, mens den lyse fargen beholdes videre oppover som i dag. En mørkere farge nederst vil passe bedre mot asfalten og kan gjøre at bygget oppleves mindre høyt.

Gjerne også male den lyse fargen et stykke opp for å skjule tagginger.

Jeg foreslår også å montere vegglamper på to sider av hver høyblokk, noe som kan gi bedre lys og et mer trivelig uteområde.

Vedlagt følger noen illustrasjonsbilder som viser et mulig resultat.

Styrets innstilling
Styret takker forslagsstiller for engasjementet og ønsket om å gjøre nærmiljøet mer trivelig. Vi er enige i at estetikk og trivsel i uteområdene betyr mye for bomiljøet, og styret arbeider kontinuerlig med dette innenfor rammene som er tilgjengelige.

Styret må samtidig forholde seg til en helhetlig vedlikeholdsplan og en økonomisk situasjon der de mest kritiske tiltakene må prioriteres først. De nærmeste årene er allerede tungt belastet med nødvendige og forpliktende investeringer, herunder utskifting av samtlige heiser i høyblokkene frem til mars 2028, ferdigstillelse av fullverdig ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, videre oppfølging av EL-tavler, kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og utbedring av vannlekkasjer på balkonger. Dette er tiltak borettslaget ikke kan velge bort.

Forslaget slik det er fremsatt vil være å betrakte som et estetisk løft, ikke et vedlikeholdsbehov. Maling av fasader i det omfanget som skisseres på samtlige høyblokker, kombinert med prosjektering og montering av ny utvendig belysning, vil realistisk sett beløpe seg til flere hundre tusen kroner. Det er ressurser som i

dagens vedlikeholds situasjon er sårt trengt til allerede vedtatte og mer presserende tiltak. Prosjektet ville også båndlegge betydelig tid og administrative ressurser til anbudsinnhenting, befaringer og oppfølging – ressurser som i dag er fullt belagt med å gjennomføre pågående prosjekter trygt og økonomisk forsvarlig.

Styrets ambisjon er å bruke borettslagets midler fornuftig på det som er kritisk, og å unngå ytterligere press på felleskostnadene utover det som absolutt trengs. Dersom fasadene på høyblokkene på et senere tidspunkt skal vedlikeholdes utvendig, vil styret naturlig vurdere fargevalg, detaljer og eventuelle tillegg som belysning som en del av den planlagte utbedringen – og innenfor rammen som allerede ligger inne i vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes vurdere forslaget og eventuelt innhente tilbud på maling av nederste del av høyblokkene samt montering av veggbelysning.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kontroll av ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Hadda Dbiza Rfifi

Det er over lengre tid avdekket manglende luftbevegelse i avtrekket på bad i leiligheten. Dette er testet uten at det registreres trekk. Det foreligger også en fagrapport som dokumenterer fukt og muggproblematikk på badet.

Styret har tidligere opplyst at de mener forholdet ligger innenfor beboers vedlikeholdsansvar. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget leverer tilstrekkelig avtrekk.

For å få avklart forholdet og sikre forsvarlig inneklima, mener jeg det er nødvendig at ventilasjonen kontrolleres av fagkyndig.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at det oppleves krevende når inneklimaet i egen leilighet ikke er som det skal være. Vi ønsker selvfølgelig at alle beboere skal ha et forsvarlig inneklima. Samtidig må styret ta stilling til saken ut fra det som er borettslagets ansvar og det som er andelseierens eget vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 5-1.

Borettslaget har et etablert og løpende program for ventilasjonsanlegget. Det gjennomføres regelmessig kontroll og rens av felles ventilasjonskanaler, og dette er dokumentert både gjennom vedlikeholdsplanen og gjennom leverandøravtaler. Vi har ingen indikasjoner, verken fra tidligere kontroller eller fra bredden av beboere i de aktuelle oppgangene, på at ventilasjonsanlegget som helhet ikke leverer tilfredsstillende avtrekk.

Det er også viktig å være tydelig på at inneklima og fukt- og muggproblematikk i en enkelt leilighet sjelden kan forklares utelukkende av trekk i badeavtrekket. Bygningsmassen i Stubberudlia er fra en tid da byggemetoder og tetthet var annerledes enn i dag, og inneklimaet avhenger av flere forhold som ligger innenfor andelseierens eget ansvarsområde. Dette inkluderer blant annet riktig og tilstrekkelig daglig lufting, åpne og vedlikeholdte lufteventiler i rommene, temperatur- og fuktregulering, bruk av baderomsvifte, vedlikehold av fuger og silikon i

våtrom, samt generell bruk av våtrom slik at lekkasjer og kondens unngås. Erfaringsmessig er manglende lufting og tette eller tildekkede lufteventiler de klart vanligste årsakene til fukt- og muggproblemer i leilighetene.

Dersom et forhold i en enkeltleilighet skulle skyldes en feil i fellesanlegget som rammer flere boliger, vil dette normalt avdekkes gjennom de ordinære kontrollene og ved at flere beboere rapporterer samme type utfordring. Det er ikke tilfelle her. Å pålegge borettslaget en separat, uavhengig kontroll og målerapport utløst av ett enkelt tilfelle vil påføre fellesskapet en betydelig kostnad som ikke står i forhold til nytten, og det vil sette en uheldig presedens for hvordan enkeltsaker håndteres på fellesskapets regning.

Styret vurderer derfor at de kontroller og vedlikeholdstiltak som allerede utføres på ventilasjonsanlegget er tilstrekkelige, og at det ikke er forsvarlig å påføre borettslaget ytterligere kostnader på bakgrunn av fukt- og muggproblematikk i én enkelt leilighet. Styret oppfordrer den aktuelle andelseieren til å ta direkte kontakt med styret, slik at vi sammen kan gå gjennom hvilke tiltak som er beboers eget ansvar og hvilke som eventuelt faller på borettslaget. Dersom det avdekkes konkrete forhold ved fellesanlegget som trenger nærmere undersøkelse, vil styret følge opp dette innenfor den ordinære vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret innhente uavhengig fagkyndig kontroll med måling av luftmengde i ventilasjonsanlegget i oppgangen. Resultatet dokumenteres skriftlig for andelseierne. Dersom målingen viser at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, bes styret sørge for nødvendig utbedring.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

Fremmet av: Vidar Solberg

Bakgrunn

Bommer til indre område åpnes i dag ved hjelp av en elektronisk bomåpner (brikke) som beboere kan kjøpe. Løsningen er basert på et elektronisk adgangssystem.

Beboere med garasjeplass har i dag også mulighet til å åpne garasjeportene via mobilapp på telefon i tillegg til bruk av nøkkel eller brikke.

Siden bommene allerede betjenes via en elektronisk løsning, bør det i prinsippet være mulig å koble disse til en app-basert løsning på samme måte som for garasjeportene.

Begrunnelse

En løsning hvor bommen også kan åpnes via mobiltelefon vil være en praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen. Den vil gjøre det enklere å slippe inn taxi, transporttjenester, besøkende og andre som har behov for å komme frem til boligen.

Dette er særlig viktig for beboere som i perioder har begrenset mobilitet. Dersom personer med liten mulighet til å bevege seg må gå til bommen for å bli hentet av transport, vil dette i praksis kunne bety at de i deler av året ikke har reell mulighet til å få gjennomført nødvendige ærender.

Ved dårlig vær eller krevende føreforhold kan det være vanskelig eller uforsvarlig å bevege seg frem til bommen. En løsning hvor bommen kan åpnes via mobiltelefon fra boligen vil derfor bidra til bedre tilgjengelighet i boligområdet.

I forbindelse med arbeidene ved parkeringsplassene mot Tvetenveien har bommen i en periode stått åpen. Erfaringene fra denne perioden tyder ikke på at dette ikke har medført nevneverdig økt eller unødvendig trafikk på området.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget og anbefaler at det ikke gjennomføres. Begrunnelsen er først og fremst knyttet til sikkerhet og trafikkregulering på indre område.

Hensikten med bomløsningen er å begrense unødvendig kjøretøytrafikk i det indre området, der barn leker, beboere ferdes til fots og lekeområdene ligger tett på kjørebanen. Bommene har eksistert i mange år, og praksisen med å åpne bommen fysisk – ved bruk av brikke ved ankomst – setter en naturlig terskel for hvor mange kjøretøy og hvor hyppig de slippes inn på indre område. Denne terskelen er et bevisst trafikksikkerhetstiltak. Det er ikke et problem som skal løses – det er en egenskap ved løsningen.

En app-basert åpning av bommen vil i praksis senke terskelen vesentlig. Det vil bli enkelt å åpne bommen på avstand for matleveranser, pakkebud, venner, håndverkere, taxi, transporttjenester og andre «raske ærender». Uansett hvor god intensjonen bak forslaget er, vil en slik løsning med høy sannsynlighet føre til økt trafikk inn på indre område, ikke redusert trafikk. Forslagsstiller beskriver selv løsningen som en «praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen» – og det er nettopp der utfordringen ligger: terskelen flyttes fra en fysisk, bevisst handling ved bommen til et enkelt trykk på telefonen, og vil bli benyttet i hverdagen, ikke bare unntaksvis. Det sier seg selv at dette vil trekke i motsatt retning av det vi ønsker.

Dette står i direkte motsetning til den trafikkutfordringen som er godt kjent både for styret og for beboerne. Julen 2024 var første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker. Det har det siste året også vært gjentatte tilfeller av nestenulykker der barn løper ut fra oppganger, samt høy hastighet forbi transformatorer og utsatte punkter i indre område. I en slik situasjon er det vanskelig å forsvare en løsning som både øker omfanget av kjøretøy som slippes inn og som flytter bomåpning fra en fysisk handling ved bommen til et trykk på en knapp hjemmefra eller på vei til bilen.

Styret vil også påpeke at behovet forslagsstiller beskriver – beboere med begrenset mobilitet, dårlig vær, krevende føreforhold eller henting med taxi – i praksis allerede er ivaretatt. Beboere med bomåpner kan selv åpne bommen ved ankomst og avreise. Beboere som har behov for å få besøk eller tjenester inn på området, kan møte disse ved bommen eller gi dem midlertidig adgang ved behov. Det er ikke dokumentert at dagens ordning gjennom de mange årene bommene har eksistert har hindret beboere i å gjennomføre nødvendige ærender.

Erfaringen fra perioden da bommen mot Tvetenveien sto åpen i forbindelse med anleggsarbeid, er i denne sammenhengen ikke direkte overførbar. Det gjaldt én bom i en avgrenset periode, ikke en permanent app-basert åpning av alle bommene for samtlige bomåpnereiere.

På bakgrunn av dette mener styret at forslaget, selv om intensjonen er god, vil undergrave et etablert og viktig trafikksikkerhetstiltak. Styret vil fortsette å arbeide med trafikksikkerhet på indre område gjennom fysiske tiltak som fartsdempere, skilting og vurdering av innsnevringer, samt tydelig kommunikasjon av husordensreglene.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret undersøke om den elektroniske bomløsningen kan kobles til en mobilapp, slik at beboere som har kjøpt bomåpner også kan åpne bommen via mobiltelefon. Dersom dette er teknisk

> mulig og økonomisk forsvarlig, bes styret etablere en slik løsning og administrere tilgangen på tilsvarende måte som dagens bomåpnere.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse:

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Endring av § 9-3 (1)

Formålet er å sikre god forutsigbarhet rundt planlegging av borettslagets generalforsamling.

Ved å fastsette frist for varsling til 31. januar får andelseiere tilstrekkelig tid til å:

· fremme saker til behandling

· melde interesse for tillitsverv

· forberede seg til generalforsamlingen

Samtidig gir dette styret nødvendig tid til behandling av saker og utarbeidelse av årsrapport i samarbeid med forretningsfører før innkalling til generalforsamlingen sendes ut.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet

OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder

generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (1) endres til følgende: "Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (4)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamlinger gir ikke samme mulighet for direkte dialog som ved fysiske møter.

Bestemmelsen skal sikre at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og få nødvendig informasjon før avstemming gjennomføres.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov

for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder

generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (4) i vedtektene endres til følgende: "(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (5)

Formålet er å sikre en mer uavhengig og åpen valgprosess.

Valgkomiteen skal være valgt av generalforsamlingen og ha ansvar for å fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dette bidrar til å skape tydelig rollefordeling mellom styret og valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov

for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder

generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (5) i vedtektene endres til følgende: "Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater."
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (6) og (7)

Ved elektronisk generalforsamling er muligheten til å fremme benkeforslag og presentere kandidater mer begrenset enn ved fysisk møte.

Bestemmelsene skal sikre at:

· andelseiere kan foreslå kandidater

· kandidater får anledning til å presentere seg

· andelseiere får et bedre grunnlag for å ta stilling ved valg

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (6) og (7) i vedtektene endres til følgende: "(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter. (7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (8)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamling kan være utfordrende for enkelte andelseiere.

Bestemmelsen skal sikre at alle andelseiere, uavhengig av digital kompetanse, får mulighet til å delta i avstemming.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet

OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder

generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (8) i vedtektene endres til følgende: "Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Arbeidsrettslig prosess m.v.

Fremmet av: Vidar Solberg

Gjennomgang av arbeidsrettslig prosess, økonomiske konsekvenser og avklaring av andelseieres rett til styreverv

Innledning

Denne saken fremmes for å sikre åpenhet rundt en prosess som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser for borettslaget, samt for å bidra til klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget. Formålet er å gi andelseierne nødvendig informasjon og styrke tilliten til borettslagets styring.

Bakgrunn

Borettslaget har over lengre tid i 2025 vært involvert i en arbeidsrettslig konflikt med en ansatt i borettslaget. Saken ble forberedt for behandling i retten, men ble avsluttet gjennom mekling før hovedforhandling.

Som følge av prosessen har borettslaget etter det som er kjent pådratt seg betydelige kostnader, blant annet i form av:

· advokatbistand over en lengre periode

· et forliksbeløp som antas å være i et sekssifret nivå

· øvrige kostnader knyttet til håndtering av saken

Etter forliket består ansettelsesforholdet fortsatt.

Samlede kostnader er dermed belastet borettslagets økonomi og indirekte andelseierne.

Per i dag foreligger det ikke en samlet redegjørelse til andelseierne om:

· hvordan konflikten oppstod

· hvilke beslutninger som ble tatt underveis

· hvilke vurderinger styret la til grunn

· hvilke totale kostnader saken har påført borettslaget

Når borettslaget påføres betydelige kostnader, er det naturlig at generalforsamlingen – som borettslagets øverste organ – får en redegjørelse for hvordan saken er håndtert og hvilke vurderinger som er gjort på vegne av andelseierne.

Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor rimelig at generalforsamlingen får oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker.

Formål med saken

Formålet med denne saken er derfor å bidra til:

· åpenhet om prosessen

· oversikt over økonomiske konsekvenser

· klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget

· styrket tillit og forutsigbarhet i styrearbeidet

En slik gjennomgang må naturligvis gjennomføres innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern.

Forslaget innebærer ikke kritikk av enkeltpersoner, men har som formål å gi andelseierne en samlet oversikt over saken og bidra til tydelig praksis i fremtiden.

Prinsipielt spørsmål om valgbarhet til styret

I forbindelse med konflikten oppstod det også spørsmål knyttet til en andelseiers adgang til å stille til valg til styret.

Det er opplyst at en andelseier som ønsket å stille som kandidat til styret fikk beskjed om at vedkommende måtte fratre sin stilling i borettslaget for å kunne stille til valg.

Dette reiser et prinsipielt spørsmål om hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret.

Styret velges av generalforsamlingen.

Etter borettslagslovens system er andelseiere i utgangspunktet valgbare til styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter.

For å sikre forutsigbarhet og likebehandling av andelseiere bør generalforsamlingen derfor få en tydelig avklaring av hvordan disse reglene skal forstås og praktiseres i borettslaget.

På denne bakgrunn foreslås det at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak for å sikre andelseierne en samlet redegjørelse for saken og bidra til tydelig praksis i borettslaget fremover.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet. Forslaget slik det er fremsatt kan ikke anbefales – dels av hensyn til lovpålagte taushetsplikter, dels av hensyn til de involverte personene og dels av hensyn til borettslagets egne økonomiske og juridiske interesser. Styret vil knytte merknader til hvert av punktene.

Generelt om saken og rammene styret arbeider innenfor
Saken forslagsstiller viser til er en konfidensiell personalsak. Arbeidsrettslige saker er strengt regulert gjennom arbeidsmiljøloven og personopplysningsloven, og styret har som arbeidsgiver en lovfestet plikt til å behandle slike saker forsvarlig og med taushet om personlige forhold. Taushetsplikten omfatter også tillitsvalgte i borettslaget, jf. vedtektene § 10-2 og borettslagsloven. Detaljer om saksforholdet, involverte personer, innhold i eventuelle anmeldelser, omfang og innretning av juridisk bistand og den endelige løsningen kan derfor ikke deles offentlig, heller ikke i generalforsamlingen.

Det styret kan opplyse om er følgende: Styret har vært kjent med et konkret forhold som krevde arbeidsrettslig og juridisk oppfølging. Saken er håndtert med bistand fra ekstern juridisk kompetanse. Saken er løst gjennom dialog før den ble ført inn i rettsapparatet. Kostnadene knyttet til håndteringen har vært nødvendige, og styret

har gjennomgående lagt andelseiernes beste økonomiske interesse til grunn. En forliksbasert løsning har i denne konkrete saken vært klart bedre for borettslaget – økonomisk, tidsmessig og risikomessig – enn en langvarig rettsprosess ville vært. Borettslagets valgte revisor har full tilgang til de relevante transaksjonene som ledd i den ordinære revisjonen og har ikke reist innvendinger.

Punkt 1 – Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg

Et utvalg som foreslått vil for å fylle sitt mandat måtte få tilgang til personopplysninger og arbeidsrettslige forhold som er underlagt taushetsplikt. Verken styret eller generalforsamlingen kan delegere slik tilgang til et ad hoc-utvalg uten den ansattes uttrykkelige samtykke, og en slik deling vil potensielt utgjøre brudd på personopplysningsloven og arbeidsmiljølovens rammer for personalforvaltning. Forliksdokumenter omfattes dessuten normalt av konfidensialitetsklausuler, og brudd kan utløse ytterligere krav mot borettslaget. Forslaget vil i tillegg medføre betydelige advokat- og utredningskostnader uten at det tilfører andelseierne merverdi utover det som allerede er saksbehandlet og avsluttet. Styret kan ikke anbefale opprettelse av et slikt utvalg.

Punkt 2 – Oversikt over borettslagets samlede kostnader

Alle relevante kostnader er allerede ført i borettslagets regnskap og er gjennomgått av borettslagets valgte revisor. Regnskapet fremlegges som ordinær sak på generalforsamlingen og er det lovbestemte grunnlaget for andelseiernes innsyn i borettslagets økonomi. Det er ikke rettslig grunnlag for å utarbeide en sakspesifikk kostnadsoversikt som knytter konkrete beløp til en personalsak – en slik oversikt vil i praksis identifisere saken og eksponere taushetsbelagte forhold. Kostnadene er håndtert ansvarlig, er dokumentert i regnskapet, og revisor har ikke hatt merknader.

Punkt 3 – Avklaring av valgbarhet til styret

Reglene om valgbarhet følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter, alminnelige habilitetsregler og arbeidsrettslige prinsipper om rollekonflikt. Som hovedregel er andelseiere valgbare til styret. Personer som samtidig er ansatt i borettslaget står imidlertid i en ansettelsesrelasjon der styret opptrer som arbeidsgiver. Å la en ansatt samtidig sitte i det styret som er ansvarlig for ansettelsen, lønnsfastsettelse, arbeidsgiveransvar og eventuelle arbeidsrettslige prosesser, skaper en vedvarende og uhelbredelig interessekonflikt. Vedkommende vil være inhabil i svært mange av de sakene styret behandler, og praktisk sett avskåret fra store deler av styrearbeidet.

Styret har derfor lagt til grunn – i tråd med etablert praksis i norske borettslag – at det ikke er forenlig å være både ansatt i borettslaget og samtidig styremedlem. Dersom en ansatt ønsker å stille til valg, må vedkommende enten ikke være ansatt på valgtidspunktet eller fratre ansettelsesforholdet ved valg. Dette er et saklig og nødvendig habilitetskrav, og det er likebehandlende – det gjelder alle ansatte uavhengig av hvem det er. Dette er ikke en begrensning innført for å utelukke enkeltpersoner. Styret ser ingen grunn til å endre denne praksisen og anser spørsmålet som avklart.

Punkt 4 – Prinsipputtalelse om lov- og vedtektsmessig styrearbeid

At styret skal utøve sitt arbeid i samsvar med borettslagsloven, vedtektene og generalforsamlingens vedtak, og at virksomheten skal ivareta andelseiernes felles interesser med tillit og åpenhet, er en selvfølge og følger allerede av gjeldende rett. En egen prinsippvedtakelse gir ingen ny rettsvirkning utover det som allerede gjelder, og er ikke nødvendig.

Samlet vurdering

Styret vil minne om at generalforsamlingen – selv som borettslagets øverste organ – ikke kan fatte vedtak som pålegger styret å bryte lovpålagte taushetsplikter, eller som krenker rettigheter til enkeltpersoner som arbeidstakere eller motparter i en sak. Det ligger grunnleggende rettslige skranker for hvilke vedtak som kan fattes. Styret har håndtert saken som forslaget gjelder, forsvarlig, med juridisk bistand og med revisors innsyn

i regnskapsføringen. Saken er løst. En fornyet gjennomgang vil ikke gi andelseierne reell merverdi, vil påføre borettslaget unødvendige kostnader, og vil sette styret i en umulig rettslig stilling.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak 1. Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg For å sikre en helhetlig og tillitsvekkende gjennomgang av saken, vedtar generalforsamlingen å opprette et uavhengig gjennomgangsutvalg som får i oppdrag å gjennomgå den arbeidsrettslige prosessen. Gjennomgangsutvalget skal bestå av tre medlemmer. Kandidater kan foreslås av valgkomiteen og direkte av andelseiere. Valg av medlemmer til utvalget gjennomføres av generalforsamlingen etter de regler som gjelder for ekstraordinær generalforsamling og elektronisk avstemning i borettslaget. Valget gjøres innen fire uker etter ordinær generalforsamling. Utvalget skal bestå av personer som ikke har vært involvert i saken eller i sittende styre. Utvalget skal: · innhente relevant informasjon fra både styret og den ansatte · gjennomgå hendelsesforløpet i saken · gi en samlet redegjørelse til andelseierne om prosessen Styret skal legge til rette for arbeidet og gi utvalget tilgang til nødvendig dokumentasjon og informasjon som er relevant for mandatet, innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern. Dersom det anses nødvendig for å gjennomføre mandatet på en forsvarlig måte, kan utvalget foreslå å innhente begrenset faglig bistand, for eksempel juridisk eller regnskapsfaglig kompetanse. Eventuell slik bistand skal på forhånd avklares med styret og holdes innenfor rimelige kostnadsrammer. 2. Oversikt over borettslagets samlede kostnader Gjennomgangsutvalget skal utarbeide en oversikt over borettslagets kostnader knyttet til saken, herunder: · advokatutgifter · forliksbeløp eller andre økonomiske ytelser · eventuelle øvrige kostnader som følge av prosessen Oversikten skal presenteres for andelseierne i en samlet og oversiktlig fremstilling, slik at de totale økonomiske konsekvensene for borettslaget fremgår tydelig. Oversikten skal så langt det er mulig baseres på regnskapsførte kostnader eller annen dokumenterbar informasjon. Redegjørelsen skal gjøres tilgjengelig for andelseierne innen rimelig tid og senest innen 30. september 2026. 3. Avklaring av valgbarhet til styret Gjennomgangsutvalget bes også redegjøre for hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det skal herunder avklares: · om andelseiere i utgangspunktet er valgbare til styret · hvilke eventuelle begrensninger som gjelder etter lov eller vedtekter · hvordan slike regler eventuelt er praktisert i borettslaget 4. Prinsipp om lov- og vedtektsmessig styrearbeid Generalforsamlingen legger til grunn at styrets arbeid til enhver tid skal utøves i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Generalforsamlingen understreker samtidig betydningen av at styrets virksomhet skjer på en måte som ivaretar andelseiernes felles økonomiske interesser og bidrar til tillit, åpenhet og forutsigbarhet i borettslagets forvaltning. Begrunnelse for saken Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne i fellesskap bærer det økonomiske ansvaret for borettslagets virksomhet. Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor naturlig at generalforsamlingen får en oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker. Åpenhet om prosesser som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser er viktig for å opprettholde tillit mellom styret og andelseierne. En uavhengig gjennomgang kan bidra til: · bedre forståelse av hva som har skjedd · større åpenhet om økonomiske konsekvenser · avklaring av regelverk og praksis · styrket tillit i borettslaget Formålet med saken er derfor ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å sikre at andelseierne får nødvendig informasjon og at praksis i borettslaget er i samsvar med gjeldende regelverk.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Den som blir valgt som styrets leder (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Gundersen
Den som blir valgt som styrets leder

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Den som blir valgt som styrets nestleder (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sedir Hataee
Den som blir valgt som styrets nestleder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. september 2026 kl. 18:00, Trosterud Skole, Tvetenveien 181(samlingsalen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Egen informasjon fra styret – bakgrunn for ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i fysisk form for å sikre en fullstendig og korrekt behandling av årets saker.

Bakgrunnen er sammensatt.

Ved gjennomføringen av ordinær generalforsamling i mai 2026 ble det avdekket at saker innsendt av andelseiere innen fristen ved en feil ikke ble tatt med i innkallingen. Dette er forhold som uansett ville ha krevd at en ekstraordinær generalforsamling ble innkalt for å gi disse sakene en korrekt behandling.

I tillegg fremkom det etter gjennomføringen at protokollen fra møtet inneholder feil og mangler som må rettes. Også dette er et forhold som isolert sett ville ha krevd ny behandling i generalforsamling.

Styret har i tillegg mottatt et formelt prosessvarsel fra en andelseier knyttet til gjennomføringen av den ordinære generalforsamlingen. Dette prosessvarselet er allerede kjent for mange andelseiere. Styret ønsker å håndtere dette på en ryddig og konstruktiv måte, og anser at en ny fullstendig fysisk gjennomføring er den beste måten å skape avklaring og forutsigbarhet for hele borettslaget.

Samlet sett fant styret det mest hensiktsmessig å benytte anledningen til å gjennomføre én samlet ekstraordinær generalforsamling i fysisk form, der alle sakene fra den ordinære generalforsamlingen behandles på nytt, og der de sakene som ble uteglemt inkluderes i sin helhet. Dette gir andelseierne full anledning til å delta, stille spørsmål og avgi stemme under samme tak.

Godkjenning av årsregnskap inngår ikke i den ekstraordinære generalforsamlingen.

Styret ser frem til en god gjennomføring og oppfordrer flest mulig andelseiere til å møte opp.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Valg av protokollvitner

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/2026

6. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

7. Kontroll av ventilasjonsanlegg

8. Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

9. Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

10. Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

11. Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

12. Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

13. Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

14. Arbeidsrettslig prosess m.v.

15. Retningslinjer for kandidatpresentasjon, tilsvarsrett og etterprøvbar informasjon ved styrevalg

16. Bedre trafikksikkerhet og redusert tomgangskjøring ved inngangspartier

17. Styret skal vurdere sikkerheten rundt lading av elektriske kjøretøy, eventuelt foreslå tiltak for tryggere lading i borettslaget

18. Valg av tillitsvalgte

19. 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
Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret justerer sitt forslag fra kr 650 000 til kr 530 000. Begrunnelsen er at generalforsamlingen stemte ned forslaget om kr 650 000, og at styret tar denne tilbakemeldingen til etterretning. Styret vil likevel presisere at kr 530 000 ligger under gjennomsnittet for borettslag av vår størrelse, og at arbeidsmengden knyttet til pågående prosjekter er betydelig. Styret anser dette som en pragmatisk løsning som ivaretar kontinuiteten i borettslagets drift uten unødvendig konflikt. Godtgjørelse til styret foreslås derfor satt til kr 530 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

Sak 6

Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Forslag fremmet av:
Mona Aasland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget er å male den nederste delen av fasaden i en mørkere rød farge ca. 1,5–2 meter opp fra bakken, mens den lyse fargen beholdes videre oppover som i dag. En mørkere farge nederst vil passe bedre mot asfalten og kan gjøre at bygget oppleves mindre høyt. Gjerne også male den lyse fargen et stykke opp for å skjule tagginger. Jeg foreslår også å montere vegglamper på to sider av hver høyblokk, noe som kan gi bedre lys og et mer trivelig uteområde. Vedlagt følger noen illustrasjonsbilder som viser et mulig resultat.

Styrets innstilling

Styret takker forslagsstiller for engasjementet og ønsket om å gjøre nærmiljøet mer trivelig. Vi er enige i at estetikk og trivsel i uteområdene betyr mye for bomiljøet, og styret arbeider kontinuerlig med dette innenfor rammene som er tilgjengelige.

Styret må samtidig forholde seg til en helhetlig vedlikeholdsplan og en økonomisk situasjon der de mest kritiske tiltakene må prioriteres først. De nærmeste årene er allerede tungt belastet med nødvendige og forpliktende investeringer, herunder utskifting av samtlige heiser i høyblokkene frem til mars 2028, ferdigstillelse av fullverdig ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, videre oppfølging av EL-tavler, kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og utbedring av vannlekkasjer på balkonger. Dette er tiltak borettslaget ikke kan velge bort.

Forslaget slik det er fremsatt vil være å betrakte som et estetisk løft, ikke et vedlikeholdsbehov. Maling av fasader i det omfanget som skisseres på samtlige høyblokker, kombinert med prosjektering og montering av ny utvendig belysning, vil realistisk sett beløpe seg til flere hundre tusen kroner. Det er ressurser som i dagens vedlikeholds situasjon er sårt trengt til allerede vedtatte og mer presserende tiltak. Prosjektet ville også båndlegge betydelig tid og administrative ressurser til anbudsinnhenting, befaringer og oppfølging – ressurser som i dag er fullt belagt med å gjennomføre pågående prosjekter trygt og økonomisk forsvarlig.

Styrets ambisjon er å bruke borettslagets midler fornuftig på det som er kritisk, og å unngå ytterligere press på felleskostnadene utover det som absolutt trengs. Dersom fasadene på høyblokkene på et senere tidspunkt skal vedlikeholdes utvendig, vil styret naturlig vurdere fargevalg, detaljer og eventuelle tillegg som belysning som en del av den planlagte utbedringen – og innenfor rammen som allerede ligger inne i vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret bes vurdere forslaget og eventuelt innhente tilbud på maling av nederste del av høyblokkene samt montering av veggbelysning.

Vedlegg

1. IMG_4856.jpeg
2. IMG_4860.jpeg
3. IMG_4846.jpeg
4. bilde.jpg

Sak 7

Kontroll av ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Hadda Dbiza Rfifi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er over lengre tid avdekket manglende luftbevegelse i avtrekket på bad i leiligheten. Dette er testet uten at det registreres trekk. Det foreligger også en fagrapport som dokumenterer fukt og muggproblematikk på badet.

Styret har tidligere opplyst at de mener forholdet ligger innenfor beboers vedlikeholdsansvar. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget leverer tilstrekkelig avtrekk.

For å få avklart forholdet og sikre forsvarlig inneklima, mener jeg det er nødvendig at ventilasjonen kontrolleres av fagkyndig.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det oppleves krevende når inneklimaet i egen leilighet ikke er som det skal være. Vi ønsker selvfølgelig at alle beboere skal ha et forsvarlig inneklima. Samtidig må styret ta stilling til saken ut fra det som er borettslagets ansvar og det som er andelseierens eget vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 5-1.

Borettslaget har et etablert og løpende program for ventilasjonsanlegget. Det gjennomføres regelmessig kontroll og rens av felles ventilasjonskanaler, og dette er dokumentert både gjennom vedlikeholdsplanen og gjennom leverandøravtaler. Vi har ingen indikasjoner, verken fra tidligere kontroller eller fra bredden av beboere i de aktuelle oppgangene, på at ventilasjonsanlegget som helhet ikke leverer tilfredsstillende avtrekk.

Det er også viktig å være tydelig på at inneklima og fukt- og muggproblematikk i en enkelt leilighet sjelden kan forklares utelukkende av trekk i badeavtrekket. Bygningsmassen i Stubberudlia er fra en tid da byggemetoder og tetthet var annerledes enn i dag, og inneklimaet avhenger av flere forhold som ligger innenfor andelseierens eget ansvarsområde. Dette inkluderer blant annet riktig og tilstrekkelig daglig lufting, åpne og vedlikeholdte lufteventiler i rommene, temperatur- og fuktregulering, bruk av baderomsvifte, vedlikehold av fuger og silikon i våtrom, samt generell bruk av våtrom slik at lekkasjer og kondens unngås. Erfaringsmessig er manglende lufting og tette eller tildekkede lufteventiler de klart vanligste årsakene til fukt- og muggproblemer i leilighetene.

Dersom et forhold i en enkeltleilighet skulle skyldes en feil i fellesanlegget som rammer flere boliger, vil dette normalt avdekkes gjennom de ordinære kontrollene og ved at flere beboere rapporterer samme type utfordring. Det er ikke tilfelle her. Å pålegge borettslaget en separat, uavhengig kontroll og målerapport utløst av ett enkelt tilfelle vil påføre fellesskapet en betydelig kostnad som ikke står i forhold til nytten, og det vil sette en uheldig presedens for hvordan enkeltsaker håndteres på fellesskapets regning.

Styret vurderer derfor at de kontroller og vedlikeholdstiltak som allerede utføres på ventilasjonsanlegget er tilstrekkelige, og at det ikke er forsvarlig å påføre borettslaget ytterligere kostnader på bakgrunn av fukt- og muggproblematikk i én enkelt leilighet. Styret oppfordrer den aktuelle andelseieren til å ta direkte kontakt med styret, slik at vi sammen kan gå gjennom hvilke tiltak som er beboers eget ansvar og hvilke som eventuelt faller på borettslaget. Dersom det avdekkes konkrete forhold ved fellesanlegget som trenger nærmere undersøkelse, vil styret følge opp dette innenfor den ordinære vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret innhente uavhengig fagkyndig kontroll med måling av luftmengde i ventilasjonsanlegget i oppgangen. Resultatet dokumenteres skriftlig for andelseierne. Dersom målingen viser at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, bes styret sørge for nødvendig utbedring.

Sak 8

Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Bommer til indre område åpnes i dag ved hjelp av en elektronisk bomåpner (brikke) som beboere kan kjøpe. Løsningen er basert på et elektronisk adgangssystem.

Beboere med garasjeplass har i dag også mulighet til å åpne garasjeportene via mobilapp på telefon i tillegg til bruk av nøkkel eller brikke.

Siden bommene allerede betjenes via en elektronisk løsning, bør det i prinsippet være mulig å koble disse til en app-basert løsning på samme måte som for garasjeportene.

Begrunnelse

En løsning hvor bommen også kan åpnes via mobiltelefon vil være en praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen. Den vil gjøre det enklere å slippe inn taxi, transporttjenester, besøkende og andre som har behov for å komme frem til boligen.

Dette er særlig viktig for beboere som i perioder har begrenset mobilitet. Dersom personer med liten mulighet til å bevege seg må gå til bommen for å bli hentet av transport, vil dette i praksis kunne bety at de i deler av året ikke har reell mulighet til å få gjennomført nødvendige ærender.

Ved dårlig vær eller krevende føreforhold kan det være vanskelig eller uforsvarlig å bevege seg frem til bommen. En løsning hvor bommen kan åpnes via mobiltelefon fra boligen vil derfor bidra til bedre tilgjengelighet i boligområdet.

I forbindelse med arbeidene ved parkeringsplassene mot Tvetenveien har bommen i en periode stått åpen. Erfaringene fra denne perioden tyder ikke på at dette ikke har medført nevneverdig økt eller unødvendig trafikk på området.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget og anbefaler at det ikke gjennomføres. Begrunnelsen er først og fremst knyttet til sikkerhet og trafikkregulering på indre område.

Hensikten med bomløsningen er å begrense unødvendig kjøretøytrafikk i det indre området, der barn leker, beboere ferdes til fots og lekeområdene ligger tett på kjørebanen. Bommene har eksistert i mange år, og praksisen med å åpne bommen fysisk – ved bruk av brikke ved ankomst – setter en naturlig terskel for hvor mange kjøretøy og hvor hyppig de slippes inn på indre område. Denne terskelen er et bevisst trafikksikkerhetstiltak. Det er ikke et problem som skal løses – det er en egenskap ved løsningen.

En app-basert åpning av bommen vil i praksis senke terskelen vesentlig. Det vil bli enkelt å åpne bommen på avstand for matleveranser, pakkebud, venner, håndverkere, taxi, transporttjenester og andre «raske ærender». Uansett hvor god intensjonen bak forslaget er, vil en slik løsning med høy sannsynlighet føre til økt trafikk inn på indre område, ikke redusert trafikk. Forslagsstiller beskriver selv løsningen som en «praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen» – og det er nettopp der utfordringen ligger: terskelen flyttes fra en fysisk, bevisst

handling ved bommen til et enkelt trykk på telefonen, og vil bli benyttet i hverdagen, ikke bare unntaksvis. Det sier seg selv at dette vil trekke i motsatt retning av det vi ønsker.

Dette står i direkte motsetning til den trafikkutfordringen som er godt kjent både for styret og for beboerne. Julen 2024 var første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker. Det har det siste året også vært gjentatte tilfeller av nestenulykker der barn løper ut fra oppganger, samt høy hastighet forbi transformatorer og utsatte punkter i indre område. I en slik situasjon er det vanskelig å forsvare en løsning som både øker omfanget av kjøretøy som slippes inn og som flytter bomåpning fra en fysisk handling ved bommen til et trykk på en knapp hjemmefra eller på vei til bilen.

Styret vil også påpeke at behovet forslagsstiller beskriver – beboere med begrenset mobilitet, dårlig vær, krevende føreforhold eller henting med taxi – i praksis allerede er ivaretatt. Beboere med bomåpner kan selv åpne bommen ved ankomst og avreise. Beboere som har behov for å få besøk eller tjenester inn på området, kan møte disse ved bommen eller gi dem midlertidig adgang ved behov. Det er ikke dokumentert at dagens ordning gjennom de mange årene bommene har eksistert har hindret beboere i å gjennomføre nødvendige ærender.

Erfaringen fra perioden da bommen mot Tvetenveien sto åpen i forbindelse med anleggsarbeid, er i denne sammenhengen ikke direkte overførbar. Det gjaldt én bom i en avgrenset periode, ikke en permanent app-basert åpning av alle bommene for samtlige bomåpnereiere.

På bakgrunn av dette mener styret at forslaget, selv om intensjonen er god, vil undergrave et etablert og viktig trafikksikkerhetstiltak. Styret vil fortsette å arbeide med trafikksikkerhet på indre område gjennom fysiske tiltak som fartsdempere, skilting og vurdering av innsnevringer, samt tydelig kommunikasjon av husordensreglene.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret undersøke om den elektroniske bomløsningen kan kobles til en mobilapp, slik at beboere som har kjøpt bomåpner også kan åpne bommen via mobiltelefon. Dersom dette er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig, bes styret etablere en slik løsning og administrere tilgangen på tilsvarende måte som dagens bomåpnere.

Sak 9

Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse:

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Endring av § 9-3 (1)

Formålet er å sikre god forutsigbarhet rundt planlegging av borettslagets generalforsamling. Ved å fastsette frist for varsling til 31. januar får andelseiere tilstrekkelig tid til å:

· fremme saker til behandling

· melde interesse for tillitsverv

· forberede seg til generalforsamlingen

Samtidig gir dette styret nødvendig tid til behandling av saker og utarbeidelse av årsrapport i samarbeid med forretningsfører før innkalling til generalforsamlingen sendes ut.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over

tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak
Punkt 9-3 (1) endres til følgende: "Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler."

Sak 10

Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring. Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (4)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamlinger gir ikke samme mulighet for direkte dialog som ved fysiske møter.

Bestemmelsen skal sikre at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og få nødvendig informasjon før avstemming gjennomføres.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme

som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak

Punkt 9-3 (4) i vedtektene endres til følgende: "(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter."

Sak 11

Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (5)

Formålet er å sikre en mer uavhengig og åpen valgprosess.

Valgkomiteen skal være valgt av generalforsamlingen og ha ansvar for å fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dette bidrar til å skape tydelig rollefordeling mellom styret og valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret

systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak
Punkt 9-3 (5) i vedtektene endres til følgende: "Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater."

Sak 12

Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (6) og (7)

Ved elektronisk generalforsamling er muligheten til å fremme benkeforslag og presentere kandidater mer begrenset enn ved fysisk møte.

Bestemmelsene skal sikre at:

· andelseiere kan foreslå kandidater

· kandidater får anledning til å presentere seg

· andelseiere får et bedre grunnlag for å ta stilling ved valg

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret

systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak
Punkt 9-3 (6) og (7) i vedtektene endres til følgende: "(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter. (7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne."

Sak 13

Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (8)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamling kan være utfordrende for enkelte andelseiere.

Bestemmelsen skal sikre at alle andelseiere, uavhengig av digital kompetanse, får mulighet til å delta i avstemming.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak
Punkt 9-3 (8) i vedtektene endres til følgende: "Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme."

Sak 14
Arbeidsrettslig prosess m.v.

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av arbeidsrettslig prosess, økonomiske konsekvenser og avklaring av andelseieres rett til styreverv

Innledning

Denne saken fremmes for å sikre åpenhet rundt en prosess som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser for borettslaget, samt for å bidra til klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget. Formålet er å gi andelseierne nødvendig informasjon og styrke tilliten til borettslagets styring.

Bakgrunn

Borettslaget har over lengre tid i 2025 vært involvert i en arbeidsrettslig konflikt med en ansatt i borettslaget. Saken ble forberedt for behandling i retten, men ble avsluttet gjennom mekling før hovedforhandling.

Som følge av prosessen har borettslaget etter det som er kjent pådratt seg betydelige kostnader, blant annet i form av:

· advokatbistand over en lengre periode

· et forliksbeløp som antas å være i et sekssifret nivå

· øvrige kostnader knyttet til håndtering av saken

Etter forliket består ansettelsesforholdet fortsatt.

Samlede kostnader er dermed belastet borettslagets økonomi og indirekte andelseierne.

Per i dag foreligger det ikke en samlet redegjørelse til andelseierne om:

· hvordan konflikten oppstod

· hvilke beslutninger som ble tatt underveis

· hvilke vurderinger styret la til grunn

· hvilke totale kostnader saken har påført borettslaget

Når borettslaget påføres betydelige kostnader, er det naturlig at generalforsamlingen – som borettslagets øverste organ – får en redegjørelse for hvordan saken er håndtert og hvilke vurderinger som er gjort på vegne av andelseierne.

Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor rimelig at generalforsamlingen får oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker.

Formål med saken

Formålet med denne saken er derfor å bidra til:

· åpenhet om prosessen

· oversikt over økonomiske konsekvenser

· klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget

· styrket tillit og forutsigbarhet i styrearbeidet

En slik gjennomgang må naturligvis gjennomføres innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern.

Forslaget innebærer ikke kritikk av enkeltpersoner, men har som formål å gi andelseierne en samlet oversikt over saken og bidra til tydelig praksis i fremtiden.

Prinsipielt spørsmål om valgbarhet til styret

I forbindelse med konflikten oppstod det også spørsmål knyttet til en andelseiers adgang til å stille til valg til styret.

Det er opplyst at en andelseier som ønsket å stille som kandidat til styret fikk beskjed om at vedkommende måtte fratre sin stilling i borettslaget for å kunne stille til valg.

Dette reiser et prinsipielt spørsmål om hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret.

Styret velges av generalforsamlingen.

Etter borettslagslovens system er andelseiere i utgangspunktet valgbare til styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter.

For å sikre forutsigbarhet og likebehandling av andelseiere bør generalforsamlingen derfor få en tydelig avklaring av hvordan disse reglene skal forstås og praktiseres i borettslaget.

På denne bakgrunn foreslås det at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak for å sikre andelseierne en samlet redegjørelse for saken og bidra til tydelig praksis i borettslaget fremover.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet. Forslaget slik det er fremsatt kan ikke anbefales – dels av hensyn til lovpålagte taushetsplikter, dels av hensyn til de involverte personene og dels av hensyn til borettslagets egne økonomiske og juridiske interesser. Styret vil knytte merknader til hvert av punktene.

Generelt om saken og rammene styret arbeider innenfor

Saken forslagsstiller viser til er en konfidensiell personalsak. Arbeidsrettslige saker er strengt regulert gjennom arbeidsmiljøloven og personopplysningsloven, og styret har som arbeidsgiver en lovfestet plikt til å behandle slike saker forsvarlig og med taushet om personlige forhold. Taushetsplikten omfatter også tillitsvalgte i borettslaget, jf. vedtektene § 10-2 og borettslagsloven. Detaljer om saksforholdet, involverte personer, innhold i eventuelle anmeldelser, omfang og innretning av juridisk bistand og den endelige løsningen kan derfor ikke deles offentlig, heller ikke i generalforsamlingen.

Det styret kan opplyse om er følgende: Styret har vært kjent med et konkret forhold som krevde arbeidsrettslig og juridisk oppfølging. Saken er håndtert med bistand fra ekstern juridisk kompetanse. Saken er løst gjennom dialog før den ble ført inn i rettsapparatet. Kostnadene knyttet til håndteringen har vært nødvendige, og styret har gjennomgående lagt andelseiernes beste økonomiske interesse til grunn. En forliksbasert løsning har i denne konkrete saken vært klart bedre for borettslaget – økonomisk, tidsmessig og risikomessig – enn en langvarig rettsprosess ville vært. Borettslagets valgte revisor har full tilgang til de relevante transaksjonene som ledd i den ordinære revisjonen og har ikke reist innvendinger.

Punkt 1 – Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg

Et utvalg som foreslått vil for å fylle sitt mandat måtte få tilgang til personopplysninger og arbeidsrettslige forhold som er underlagt taushetsplikt. Verken styret eller generalforsamlingen kan delegere slik tilgang til et ad hoc-utvalg uten den ansattes uttrykkelige samtykke, og en slik deling vil potensielt utgjøre brudd på personopplysningsloven og arbeidsmiljølovens rammer for personalforvaltning. Forliksdokumenter omfattes dessuten normalt av konfidensialitetsklausuler, og brudd kan utløse ytterligere krav mot borettslaget. Forslaget vil i tillegg medføre betydelige advokat- og utredningskostnader uten at det tilfører andelseierne merverdi utover det som allerede er saksbehandlet og avsluttet. Styret kan ikke anbefale opprettelse av et slikt utvalg.

Punkt 2 – Oversikt over borettslagets samlede kostnader

Alle relevante kostnader er allerede ført i borettslagets regnskap og er gjennomgått av borettslagets valgte revisor. Regnskapet fremlegges som ordinær sak på generalforsamlingen og er det lovbestemte grunnlaget for andelseiernes innsyn i borettslagets økonomi. Det er ikke rettslig grunnlag for å utarbeide en sakspesifikk kostnadsoversikt som knytter konkrete beløp til en personalsak – en slik oversikt vil i praksis identifisere saken og eksponere taushetsbelagte forhold. Kostnadene er håndtert ansvarlig, er dokumentert i regnskapet, og revisor har ikke hatt merknader.

Punkt 3 – Avklaring av valgbarhet til styret

Reglene om valgbarhet følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter, alminnelige habilitetsregler og arbeidsrettslige prinsipper om rollekonflikt. Som hovedregel er andelseiere valgbare til styret. Personer som samtidig er ansatt i borettslaget står imidlertid i en ansettelsesrelasjon der styret opptrer som arbeidsgiver. Å la en ansatt samtidig sitte i det styret som er ansvarlig for ansettelsen, lønnsfastsettelse, arbeidsgiveransvar og eventuelle arbeidsrettslige prosesser, skaper en vedvarende og uhelbredelig interessekonflikt. Vedkommende vil være inhabil i svært mange av de sakene styret behandler, og praktisk sett avskåret fra store deler av styrearbeidet.

Styret har derfor lagt til grunn – i tråd med etablert praksis i norske borettslag – at det ikke er forenlig å være både ansatt i borettslaget og samtidig styremedlem. Dersom en ansatt ønsker å stille til valg, må vedkommende enten ikke være ansatt på valgtidspunktet eller fratre ansettelsesforholdet ved valg. Dette er et saklig og nødvendig habilitetskrav, og det er likebehandlende – det gjelder alle ansatte uavhengig av hvem

det er. Dette er ikke en begrensning innført for å utelukke enkeltpersoner. Styret ser ingen grunn til å endre denne praksisen og anser spørsmålet som avklart.

Punkt 4 – Prinsipputtalelse om lov- og vedtektsmessig styrearbeid

At styret skal utøve sitt arbeid i samsvar med borettslagsloven, vedtektene og generalforsamlingens vedtak, og at virksomheten skal ivareta andelseiernes felles interesser med tillit og åpenhet, er en selvfølge og følger allerede av gjeldende rett. En egen prinsippvedtakelse gir ingen ny rettsvirkning utover det som allerede gjelder, og er ikke nødvendig.

Samlet vurdering

Styret vil minne om at generalforsamlingen – selv som borettslagets øverste organ – ikke kan fatte vedtak som pålegger styret å bryte lovpålagte taushetsplikter, eller som krenker rettigheter til enkeltpersoner som arbeidstakere eller motparter i en sak. Det ligger grunnleggende rettslige skranker for hvilke vedtak som kan fattes. Styret har håndtert saken som forslaget gjelder, forsvarlig, med juridisk bistand og med revisors innsyn i regnskapsføringen. Saken er løst. En fornyet gjennomgang vil ikke gi andelseierne reell merverdi, vil påføre borettslaget unødvendige kostnader, og vil sette styret i en umulig rettslig stilling.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak 1. Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg For å sikre en helhetlig og tillitsvekkende gjennomgang av saken, vedtar generalforsamlingen å opprette et uavhengig gjennomgangsutvalg som får i oppdrag å gjennomgå den arbeidsrettslige prosessen. Gjennomgangsutvalget skal bestå av tre medlemmer. Kandidater kan foreslås av valgkomiteen og direkte av andelseiere. Valg av medlemmer til utvalget gjennomføres av generalforsamlingen etter de regler som gjelder for ekstraordinær generalforsamling og elektronisk avstemning i borettslaget. Valget gjøres innen fire uker etter ordinær generalforsamling. Utvalget skal bestå av personer som ikke har vært involvert i saken eller i sittende styre. Utvalget skal: · innhente relevant informasjon fra både styret og den ansatte · gjennomgå hendelsesforløpet i saken · gi en samlet redegjørelse til andelseierne om prosessen Styret skal legge til rette for arbeidet og gi utvalget tilgang til nødvendig dokumentasjon og informasjon som er relevant for mandatet, innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern. Dersom det anses nødvendig for å gjennomføre mandatet på en forsvarlig måte, kan utvalget foreslå å innhente begrenset faglig bistand, for eksempel juridisk eller regnskapsfaglig kompetanse. Eventuell slik bistand skal på forhånd avklares med styret og holdes innenfor rimelige kostnadsrammer. 2. Oversikt over borettslagets samlede kostnader Gjennomgangsutvalget skal utarbeide en oversikt over borettslagets kostnader knyttet til saken, herunder: · advokatutgifter · forliksbeløp eller andre økonomiske ytelser · eventuelle øvrige kostnader som følge av prosessen Oversikten skal presenteres for andelseierne i en samlet og oversiktlig fremstilling, slik at de totale økonomiske konsekvensene for borettslaget fremgår tydelig. Oversikten skal så langt det er mulig baseres på regnskapsførte kostnader eller annen dokumenterbar informasjon. Redegjørelsen skal gjøres tilgjengelig for andelseierne innen rimelig tid og senest innen 30. september 2026. 3. Avklaring av valgbarhet til styret Gjennomgangsutvalget bes også redegjøre for hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det skal herunder avklares: · om andelseiere i utgangspunktet er valgbare til styret · hvilke eventuelle begrensninger som gjelder etter lov eller vedtekter · hvordan slike regler eventuelt er praktisert i borettslaget 4. Prinsipp om lov- og vedtektsmessig styrearbeid Generalforsamlingen legger til grunn at styrets arbeid til enhver tid skal utøves i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Generalforsamlingen understreker samtidig betydningen av at styrets virksomhet skjer på en måte som ivaretar andelseiernes felles økonomiske interesser og bidrar til tillit, åpenhet og forutsigbarhet i borettslagets forvaltning. Begrunnelse for saken Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne i fellesskap bærer det økonomiske ansvaret for borettslagets virksomhet. Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor naturlig at generalforsamlingen får en oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker. Åpenhet om prosesser som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser er viktig for å opprettholde tillit mellom styret og andelseierne. En uavhengig gjennomgang kan bidra til: · bedre forståelse av hva som har skjedd · større åpenhet om økonomiske konsekvenser · avklaring av regelverk og praksis · styrket tillit i borettslaget Formålet med saken er derfor ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å sikre at andelseierne får nødvendig informasjon og at praksis i borettslaget er i samsvar med gjeldende regelverk.

Sak 15

Retningslinjer for kandidatpresentasjon, tilsvarsrett og etterprøvbar informasjon ved styrevalg

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ og velger styret på vegne av andelseierne. For at andelseierne skal kunne foreta et selvstendig og informert valg, er det viktig at informasjon om kandidater er saklig, korrekt og etterprøvbar.

I forbindelse med styrevalget ved forrige generalforsamling ble det i årsrapporten gitt omtale av en kandidat til styreverv som inneholdt vurderinger og påstander om vedkommendes tidligere opptreden og samarbeid.

Årsrapporten er et offisielt dokument fra styret og inngår i beslutningsgrunnlaget når andelseierne skal velge styre. Når slike vurderinger publiseres i forkant av generalforsamlingen, vil kandidaten som omtales i praksis ikke ha mulighet til å korrigere eller imøtegå opplysningene før stemmegivningen finner sted.

Dersom slike uttalelser inneholder faktiske feil eller udokumenterte påstander, kan dette påvirke andelseiernes vurdering av kandidaten og dermed valgutfallet.

Samtidig er det naturlig at det i et borettslag forekommer uenighet og kritiske innspill fra andelseiere om styrets arbeid eller håndtering av saker. Slike innspill er en normal del av et velfungerende beboerdemokrati.

For å sikre en ryddig og tillitsvekkende valgprosess foreslås det derfor at generalforsamlingen fastsetter noen grunnleggende prinsipper for hvordan kandidater presenteres og omtales i forbindelse med styrevalg.

2. Forslag til vedtak

Forslagene stemmes punkt for punkt.

Vedtak 1 – Nøytral kandidatpresentasjon

Generalforsamlingen vedtar at presentasjon av kandidater til styreverv skal skje etter en felles og nøytral mal.

Presentasjonen skal begrenses til objektive opplysninger om kandidaten, herunder:

· Navn

· bakgrunn og yrkeserfaring

· relevant kompetanse

· erfaring fra styrearbeid eller organisasjonsarbeid

· kandidatens motivasjon for å stille til valg

Styret skal ikke gi vurderinger eller karakteristikker av kandidatenes personlige egnethet i kandidatpresentasjonen.

Vedtak 2 – Standardisert kandidatpresentasjon ved elektroniske generalforsamlinger

Ved elektroniske generalforsamlinger skal kandidatpresentasjoner utformes etter en standardisert mal som er lik for alle kandidater.

Malen skal sendes kandidatene for utfylling, og kandidatpresentasjonene skal distribueres til andelseierne uten redaksjonelle endringer fra styret.

Vedtak 3 – Rett til samtidig imøtegåelse

Dersom styret i forbindelse med styrevalg omtaler enkeltkandidater i årsrapport, innkalling eller annet informasjonsmateriale til generalforsamlingen, skal kandidaten som omtales gis anledning til å komme med et tilsvar før materialet publiseres.

Eventuelt tilsvar fra kandidaten skal publiseres sammen med styrets omtale slik at andelseierne får et balansert og korrekt grunnlag for å ta stilling til valg av tillitsvalgte.

Vedtak 4 – Saklig kritikk og beboerdemokrati

Generalforsamlingen legger til grunn at styret i et borettslag må kunne motta og håndtere saklig kritikk og innspill fra andelseiere om forhold i borettslaget og om styrets arbeid.

Saklig kritikk eller uenighet fra andelseiere skal ikke i seg selv karakteriseres som problematiske samarbeidsforhold eller benyttes som grunnlag for negative omtaler av kandidater til tillitsverv.

Vedtak 5 – Prinsipp om etterprøvbar informasjon

Generalforsamlingen legger til grunn at informasjon fra styret til andelseierne i forbindelse med styrevalg skal være saklig, korrekt og etterprøvbar.

Uttalelser som inneholder faktiske påstander om kandidater eller enkeltpersoner skal kunne dokumenteres.

Vedtak 6 – Avklaring av tidligere uttalelser

Generalforsamlingen ber styret redegjøre overfor andelseierne for det faktiske grunnlaget for de vurderinger og påstander som ble fremsatt om kandidat i forbindelse med styrevalget i årsrapporten til forrige generalforsamling.

Dersom styret ikke kan dokumentere grunnlaget for disse uttalelsene, bes styret presisere overfor andelseierne at uttalelsene ikke er basert på dokumenterbare forhold og derfor ikke skal tillegges vekt.

3. Formål

Formålet med vedtakene er å sikre:

· en ryddig og transparent valgprosess

· likebehandling av kandidater

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de seks punktene. Styret vil knytte merknader til hvert av dem.

Vedtak 1 og 2 – Nøytral og standardisert kandidatpresentasjon

Styret er enig i at kandidatpresentasjoner bør gi andelseierne et godt og informativt grunnlag, og at alle kandidater bør behandles likt i presentasjonsprosessen. Dette er allerede praksis i borettslaget: kandidater inviteres til å levere sin egen presentasjon som publiseres uendret i avstemningsportalen. Forslagsstiller vil kjenne til dette fra årets generalforsamling.

Der styret er uenig med forslagsstiller, er i premissen om at styret ikke skal kunne gi andelseierne sin vurdering av kandidatenes egnethet. Det er nettopp dette en innstilling er. Styrets innstilling er ikke en del av kandidatpresentasjonen – det er styrets egen vurdering og anbefaling, på linje med hva en valgkomité ville gjort. Andelseierne er ikke forpliktet til å følge innstillingen, og de fleste forstår godt at dette er styrets syn – ikke et faktadokument. Å vedta at styret ikke kan gi slike vurderinger, er i praksis å frata andelseierne et av de viktigste informasjonsgrunnlagene de har i valgprosessen. Forslagene 1 og 2 anbefales ikke.

Vedtak 3 – Tilsvarsrett

Forslaget innebærer at dersom styret omtaler en kandidat i saksdokumentene, skal kandidaten ha rett til å levere tilsvar som publiseres sammen med styrets omtale – og at dette skal skje før materialet publiseres. Styret vil påpeke at en slik ordning i praksis gir enkeltpersoner vetorett over tidspunkt for publisering av innkallingen, og at det kan åpne for prosessuelle forsinkelser. Mer prinsipielt: styrets innstilling er et saksdokument fra styret, ikke en dom kandidaten skal få anke. Kandidatene har sin egen presentasjon, de møter opp på generalforsamlingen og kan tale sin sak der, og andelseierne stemmer fritt. Det er tilstrekkelig kontradiksjon. Vedtak 3 anbefales ikke.

Vedtak 4 – Saklig kritikk og beboerdemokrati

Styret er fullt enig i at saklig kritikk og innspill fra andelseiere er en naturlig og sunn del av et velfungerende beboerdemokrati. Det er styret som ønsker seg mer av dette, ikke mindre. Det styret imidlertid ikke kan akseptere, er en vedtektstolkning der enhver karakteristikk av en kandidats tidligere samarbeid eller opptreden automatisk skal anses som illegitim. Det er en vesentlig forskjell mellom saklig kritikk – som er ønskelig – og et mønster av atferd som skaper uro i bomiljøet og belaster styrearbeidet. Styret har rett og plikt til å informere andelseierne om slike forhold når det er relevant for et valg. Vedtak 4 anbefales ikke.

Vedtak 5 – Etterprøvbar informasjon

Prinsippet om at styrets informasjon til andelseierne skal være saklig og korrekt, er selvsagt. Styret stiller seg bak dette som et generelt prinsipp. Utfordringen er at forslaget i realiteten er utformet som et virkemiddel for å angripe styrets innstilling i enkeltsaker. Vurderinger av samarbeidsklima, lederegenskaper og atferd i fellesfora er av sin natur ikke «dokumenterbare» på samme måte som et regnskap. De bygger på styrets samlede erfaring over tid. Å stille krav om slik dokumentasjon for alle vurderinger, vil i praksis gjøre det umulig for styret å gi andelseierne sin reelle vurdering av kandidater. Vedtak 5 anbefales ikke i den formen det er fremsatt.

Vedtak 6 – Avklaring av tidligere uttalelser

Dette punktet ber generalforsamlingen pålegge styret å redegjøre for grunnlaget for uttalelser gitt i fjorårets årsrapport, og – dersom styret ikke kan dokumentere dette – å meddele andelseierne at uttalelsene ikke skal tillegges vekt. Styret avviser dette punktet.

Fjorårets generalforsamling er gjennomført. De valg som ble fattet der er rettskraftige. Å bruke årets generalforsamling til å kreve at styret trekker tilbake eller undergraver vurderinger som ble gitt i en avsluttet valgprosess, er verken hensiktsmessig eller i tråd med generalforsamlingens funksjon som fremadrettet beslutningsorgan. Dersom forslagsstiller mener at uttalelsene i fjorårets årsrapport var uriktige og medførte et feil valgresultat, finnes det rettslige veier å gå. Det er ikke generalforsamlingens oppgave å behandle det.

Styret vil for øvrig understreke at det som ble formidlet om den aktuelle kandidaten i fjorårets årsrapport, bygget på styrets samlede erfaring fra et konkret og langvarig samarbeid – og at styret er trygg på at det ga andelseierne et korrekt og relevant bilde. Vedtak 6 anbefales ikke.

Samlet vurdering

Saken fremstår som en prosessuell respons på styrets innstilling ved fjorårets valg, mer enn et genuint ønske om å forbedre valgprosessen. Dersom forslagsstiller faktisk ønsker bedre kandidatpresentasjoner og en mer

åpen valgprosess, er det gledelig – og det er allerede i stor grad etablert praksis. Men å begrense styrets adgang til å gi andelseierne sin vurdering av kandidater, vil svekke – ikke styrke – informasjonsgrunnlaget for generalforsamlingens valg.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot samtlige seks punkter i forslaget.

Forslag til vedtak

Retningslinjer for kandidatpresentasjon, tilsvarsrett og etterprøvbar informasjon ved styrevalg, vedtas slik beskrevet i saksteksten.

Sak 16

Bedre trafikksikkerhet og redusert tomgangskjøring ved inngangspartier

Forslag fremmet av:
Elisabeth Campbell

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det oppstår jevnlig situasjoner der biler står parkert eller på tomgang foran inngangspartiene. Dette medfører eksos inn i bygningene, unødig støy og kan skape uoversiktlige og utrygge trafikksituasjoner for beboere og besøkende.

Flere bilførere opplyser at de ikke er kjent med reglene om tomgangskjøring og kortvarig stans ved inngangspartiene. Manglende skilting fører til misforståelser og konflikter når beboere påpeker forholdet.

Det foreslås derfor å sette opp informasjonsskilt som tydelig informerer om at området ikke er beregnet for parkering, at kort stans kun skal benyttes ved av- og pålessing, og at motor skal stoppes ved stans i samsvar med trafikkreglene.

Vedlagt bilde fra Solfjellet Borettslag viser et eksempel på hvordan slik skilting kan utformes.

Kostnadene dekkes innenfor borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdsbudsjett.

3 Vedlegg :

1. Bilde ; Stopp motoren
2. Tekst : Kort stans maks 30 min ved av/pålessing . Motor skal stoppes ved stans.
3. Bilde fra Solfjellet borettslag som eksempel

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal utrede og etablere hensiktsmessig skilting for å redusere tomgangskjøring og uønsket parkering ved borettslagets inngangspartier. Styret gis fullmakt til å vurdere plassering, utforming og antall skilt, herunder ved innkjøringer, nær inngangspartier og andre steder hvor det er behov for å bedre trafikksikkerhet, fremkommelighet og luftkvalitet.

Vedlegg

5. original-78233B7A-2E65-4BDE-8C67-861979825597.jpeg

6. original-E9267638-5FC2-43E0-8195-F3188DEEF8C6.jpeg

7. original-E5B3EA06-EDAC-4E6C-B55C-265F39768C43.jpeg

Sak 17

Styret skal vurdere sikkerheten rundt lading av elektriske kjøretøy, eventuelt foreslå tiltak for tryggere lading i borettslaget

Forslag fremmet av:
Elisabeth Campell

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler særlig:

-ikke lagre eller lade elektrisk utstyr i rømningsveier

-sørge for fri rømningsvei ved brann

-ha tydelige regler i borettslages ordensreglement.

Det er en anbefaling.

Det foreslås at følgende bestemmelse tas inn i borettslagets ordensreglement:

"Bruk og parkering av elsparkesykler og elsykler er ikke tillatt på borettslagets interne veier, gangveier og øvrige fellesarealer."

Begrunnelse:

Trafikksikkerhet, hensyn til gående og at slike kjøretøy etter lovverket regnes som motorvogn. Elsparkesykler står parkert i gangene på linoliumsgulv og på verandaer, ifølge norsk brannvernforening bør elsparkesykler helst lade på et gulv av betong eller fliser , ikke i rømningsveier, dvs gang, trapp eller ved utgangsdør.- Elsparkesykler inneholder brannfarlig lithium batteri som er lett antennelige. Hvis et lithium batteri begynner å brenne, kan det utvikle en batteribrann som er vanskelig å slokke og kan gi giftig røyk. I flere norske byer og borettslag har det vært branner knyttet til slike batterier, så mange har egne regler for lading og oppbevaring inne i bygg.

Utenfor 233 er det ladepunkter , der lades minicrosser osv, som brukes av gående rullestolbrukere, de trenger da ikke å stå på lading innendørs. Vanlige elektriske rullestoler må lades inne, de er godkjent og trygge, og ansees heller ikke som brannfarlige .

Innspill her kan alle komme med etter årsmøtet. Ønsker rapport om hvordan dette blir vurdert.

Vedlegg av bildet av skiltet som en illustrasjon

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget fullt ut. Lading og lagring av lithiumbatterier i rømningsveier, trapperom og andre innendørs fellesarealer er en dokumentert brannrisiko. Det har de siste årene vært flere alvorlige branner i norske borettslag knyttet til nettopp dette, og DSB anbefaler at borettslag innfører klare regler i ordensreglementet. Styret mener det er riktig å handle på dette.

Styret vurderer imidlertid at forslagsteksten slik den er opprinnelig formulert er for vid. Et forbud mot bruk og parkering på alle interne veier og gangveier vil i praksis ramme beboere som sykler hjem eller parkerer elsykkelen utendørs ved oppgangen – noe som verken utgjør en brannrisiko eller er praktisk mulig å håndheve. Brannrisikoen er utelukkende knyttet til innendørs lading og lagring.

Styret fremmer derfor følgende forslag, som treffer det faktiske sikkerhetsproblemet og er håndterbart i praksis. Elektriske rullestoler og hjelpemidler godkjent for innendørs bruk er uttrykkelig unntatt, i tråd med forslagsstillers egne presiseringer.

Styret foreslår at følgende bestemmelse tas inn i borettslagets ordensreglement:

«Lagring og lading av elsparkesykler, elsykler og andre små elektriske kjøretøy med lithiumbatteri er ikke tillatt i rømningsveier, trapperom, korridorer, mesaniner, boder i fellesareal eller andre innendørs fellesarealer i borettslaget. Slike kjøretøy skal lades og oppbevares inne i egen bolig på underlag av betong eller fliser, eller på anvist utendørsareal. Elektriske rullestoler og hjelpemidler godkjent for innendørs bruk er unntatt fra dette forbudet.»

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for forslaget til styret. Styret gis fullmakt til å innarbeide bestemmelsen i husordensreglene og informere beboerne om trygg lading og oppbevaring.

a)

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

- For Styret skal vurdere sikkerheten rundt lading av elektriske kjøretøy, eventuelt foreslå tiltak for tryggere lading i borettslaget
- Mot Styret skal vurdere sikkerheten rundt lading av elektriske kjøretøy, eventuelt foreslå tiltak for tryggere lading i borettslaget

b)

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

1. Forslagsstiller Elisabeth forslag til vedtak: følgende bestemmelse tas inn i borettslagets ordensreglement: "Bruk og parkering av elsparkesykler og elsykler er ikke tillatt på borettslagets interne veier, gangveier og øvrige fellesarealer."

2. Styrets forslag til vedtak: følgende bestemmelse tas inn i borettslagets ordensreglement:«Lagring og lading av elsparkesykler, elsykler og andre små elektriske kjøretøy med lithiumbatteri er ikke tillatt i rømningsveier, trapperom, korridorer, mesaniner, boder i fellesareal eller andre innendørs fellesarealer i borettslaget. Slike kjøretøy skal lades og oppbevares inne i egen bolig på underlag av betong eller fliser, eller på anvist utendørsareal. Elektriske rullestoler og hjelpemidler godkjent for innendørs bruk er unntatt fra dette forbudet.»

Vedlegg

8. Vedlegg sak om el.kjøretøy.png

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Det skal også velges tre styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges varamedlemmer og valgkommitee for 1 år. Borettslaget har til info ikke hatt en valgkomite siste året, styret har derfor organisert dette arbeidet.

Roller og kandidater

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

- Julie Torgersen

  Presentasjon skrevet av kandidaten selv: Jeg er en løsningsorientert, pliktoppfyllende og imøtekommende andelseier som har bodd i borettslaget siden 2017. Jeg har drevet en liten fiskeforretning i 8 år med 4 andre ansatte så jeg har god erfaring med bedriftsstyring. Jeg har også studert samfunnsøkonomisk analyse på universitetet i Oslo i 3 år, noe som har gitt meg et godt økonomisk grunnlag for stillingen som styreleder.
  I tillegg har jeg hatt en 25% stilling i borettslaget vårt som har gitt meg god innsikt i hvordan borettslaget fungerer i praksis, og hva som bør prioriteres. Jeg ønsker derfor å bidra med min erfaring og kunnskap til borettslaget ved å stille som styreleder.

- Lars Egil Sætrang

  En ekstern styreleder er en profesjonell ressurs for borettslag og sameier. Vedkommende har kompetanse innen eiendomsforvaltning, økonomi, jus og styrearbeid og kommunikasjon.
  De sørger for struktur i styret og håndterer de løpende daglige oppgavene. Som en nøytral part bidrar de også til å løse konflikter og sikre en trygg og god drift av boligselskapet.»

  Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi, IT)

  KURS: IT, IT sikkerhet, styrearbeid, HMS, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud)/konkurranse med forhandlinger (anbud), brannsikkerhet, sameiermøte og generalforsamling og innenfor andre styrerelaterte temaer.

  Deltar kontinuerlig på leverandørseminarer, seminarer arrangert av forretningsfører, leverandører og større
  arrangementer som OBOS Styre & Stell og årskonferansen for styreledere. Dette for å holdes ajour med styremessige faglige områder for boligselskaper og produkter/tjenester som er relatert til dette.

  ERFARING: Administrasjon, ledelse, økonomi, innkjøp, IT, IT-sikkerhet, kommunikasjon, HMS, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, teambygging.

  Styrerepresentasjon i foreninger, private næringsliv, borettslag, sameier og boligaksjeselskap siden 2001.

  Har mange års erfaring med å følge opp ansatte der det er aktuelt.

- Vidar Solberg

  Kandidatpresentasjon – Vidar Solberg
  Jeg har meldt mitt kandidatur til styreverv fordi jeg ønsker å bidra til et borettslag med god økonomistyring, åpenhet, respektfull dialog og tydelig forankring i demokratiske prosesser.
  I forbindelse med årets generalforsamling har styret valgt å omtale mitt kandidatur særskilt. Jeg mener

derfor det er riktig at andelseierne også får min beskrivelse av saken og bakgrunnen for mitt engasjement.
Det er korrekt at jeg tidligere har vært kritisk til deler av styrets arbeid. Bakgrunnen for dette har vært konkrete spørsmål knyttet til økonomi, saksbehandling, habilitet og etterlevelse av borettslagsloven. Mitt engasjement har vært motivert av et ønske om å sikre åpenhet, korrekt saksbehandling og gode beslutninger for borettslaget.
Styret beskriver dette som «konflikter» og «samarbeidsutfordringer». Jeg mener det er naturlig og legitimt at andelseiere og styremedlemmer stiller spørsmål ved beslutninger og praksis man mener bør diskuteres nærmere. Uenighet i sak er ikke det samme som illojalitet mot borettslaget.
Det er også vist til at jeg har delt informasjon med beboere og forsøkt å skape støtte for mitt kandidatur. Jeg oppfatter dette som en helt ordinær del av en demokratisk prosess. Når generalforsamlingen skal velge styre, må kandidater kunne presentere seg, informere om sine synspunkter og kommunisere med andelseierne – særlig når generalforsamlinger i stor grad gjennomføres elektronisk.
Videre vises det til at jeg ikke fikk flertall ved forrige valg. Det respekterer jeg fullt ut. Samtidig er det generalforsamlingen som hvert år vurderer hvilke kandidater man ønsker i styret, og jeg mener derfor det er naturlig å stille til valg på nytt når man fortsatt ønsker å bidra.
Jeg ønsker ikke et styre preget av personkonflikter eller splittelse. Tvert imot mener jeg borettslaget er tjent med større åpenhet, bredere deltakelse og respekt for at ulike synspunkter kan fremmes på en saklig måte.
Min bakgrunn er blant annet:
• Over 40 års erfaring innen regnskap, revisjon og økonomisk rådgivning
• Statsautorisert regnskapsfører og revisor
• Erfaring med borettslag, sameier og eiendomsforvaltning
• Daglig leder og eier av regnskapsvirksomhet
• Meddommer i Oslo tingrett og dommer i forliksrådet
• Erfaring fra styrearbeid, organisasjonsarbeid og politiske verv
Jeg ønsker å bidra til:
• ansvarlig økonomistyring
• planmessig vedlikehold
• bedre kommunikasjon med beboerne
• respekt for demokratiske prosesser
• et styrearbeid hvor flere kan bidra konstruktivt, selv om man ikke alltid er enige i alle saker
Det er generalforsamlingen som avgjør hvem som skal ha tillit til å representere andelseierne. Jeg stiller derfor mitt kandidatur til disposisjon og håper andelseierne vurderer meg ut fra erfaring, kompetanse og ønsket om å bidra positivt til borettslaget.

- Zahangir Alam

  Mitt navn er Zahangir Alam, og jeg er beboer i borettslaget lenge. Jeg er sterkt engasjert i bomiljøet og ønsker å bidra til et trygt, velfungerende og inkluderende nærmiljø for alle beboere.

  Jeg har vært aktivt engasjert i styrearbeid i borettslaget siden 2016, med to perioder som vara og tre perioder
  som styremedlem. Dette har gitt meg solid erfaring og god innsikt i drift, vedlikehold og styrets ansvar og oppgaver.

  Jeg har god kjennskap til beboerne i borettslaget, kjenner bygningsmassen godt og har god forståelse for de utfordringene vi står overfor. Jeg er også involvert i pågående prosjekter og samarbeider tett med vaktmester, noe som gir meg verdifull innsikt i den daglige driften.

  Jeg arbeider ved Kunsthøgskolen i Oslo og har gjort det siden 2010. Mine arbeidsoppgaver omfatter byggsikkerhet, drift av bygg, brann- og sikkerhetsarbeid samt adgangssystemer. Denne erfaringen er svært relevant for rollen som styreleder, da den gir meg god forståelse for teknisk drift, sikkerhet og systematisk

oppfølging av bygg og anlegg.

I tillegg har jeg bred erfaring fra organisasjons- og styrearbeid. Jeg har vært styremedlem i Norsk Bangla Forum siden 2007, og har de siste fire årene hatt rollen som leder. Jeg har også vært tillitsvalgt i NTL Kultur avdeling 119 i fire år, samt hatt flere styreverv der siden 2010.

Videre har jeg erfaring som medlem av driftsstyret ved Trosterud skole, hvor jeg har samarbeidet med politikere, skoleledelse og fått god innsikt i styring, beslutningsprosesser og strategisk arbeid.

Gjennom mine verv og arbeid har jeg utviklet gode samarbeidsevner, høy ansvarsfølelse og evne til å arbeide strukturert og løsningsorientert. Jeg er en aktiv og engasjert person med en positiv holdning, som trives med å ta ansvar, jobbe målrettet og bidra til gode løsninger for fellesskapet.

Som styreleder ønsker jeg å bidra til god styring, åpen kommunikasjon og et godt samarbeid mellom styret, beboerne og samarbeidspartnere. Jeg vil arbeide for en bærekraftig utvikling av borettslaget og ivareta beboernes interesser på en best mulig måte.

Jeg håper dere vil vurdere min søknad, og jeg stiller gjerne til valg som styreleder.

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

- Boris Ariel Guerero Castro
- Mona Aasland

  Jeg ønsker med dette å melde meg som kandidat til styret for kommende periode, og stiller til valg som styremedlem.

  Jeg har bodd i borettslaget i 8 år og har i 2023-2024 i tillegg til det siste året bidratt i styrearbeidet som vara. Jeg ønsker nå å bidra som fast styremedlem.

  For meg er det viktig å ivareta andelseiernes økonomiske interesser – uansett beløpsstørrelse. Jeg mener styret skal være bevisst på både små og store kostnader, og jeg vil strekke meg langt for at beslutninger tas på et godt og gjennomtenkt grunnlag.

  Jeg er opptatt av at vedtak følges opp, at økonomiske vurderinger er godt begrunnet, og at kommunikasjonen med beboerne er saklig og respektfull.

  Jeg ser frem til valgprosessen og bidrar gjerne med mer informasjon dersom det er ønskelig
- Zahangir Alam

  Mitt navn er Zahangir Alam, og jeg er beboer i borettslaget lenge. Jeg er sterkt engasjert i bomiljøet og ønsker å bidra til et trygt, velfungerende og inkluderende nærmiljø for alle beboere.

  Jeg har vært aktivt engasjert i styrearbeid i borettslaget siden 2016, med to perioder som vara og tre perioder
  som styremedlem. Dette har gitt meg solid erfaring og god innsikt i drift, vedlikehold og styrets ansvar og oppgaver.

  Jeg har god kjennskap til beboerne i borettslaget, kjenner bygningsmassen godt og har god forståelse for

de utfordringene vi står overfor. Jeg er også involvert i pågående prosjekter og samarbeider tett med vaktmester, noe som gir meg verdifull innsikt i den daglige driften.

Jeg arbeider ved Kunsthøgskolen i Oslo og har gjort det siden 2010. Mine arbeidsoppgaver omfatter byggsikkerhet, drift av bygg, brann- og sikkerhetsarbeid samt adgangssystemer. Denne erfaringen er svært relevant for rollen som styreleder, da den gir meg god forståelse for teknisk drift, sikkerhet og systematisk oppfølging av bygg og anlegg.

I tillegg har jeg bred erfaring fra organisasjons- og styrearbeid. Jeg har vært styremedlem i Norsk Bangla Forum siden 2007, og har de siste fire årene hatt rollen som leder. Jeg har også vært tillitsvalgt i NTL Kultur avdeling 119 i fire år, samt hatt flere styreverv der siden 2010.

Videre har jeg erfaring som medlem av driftsstyret ved Trosterud skole, hvor jeg har samarbeidet med politikere, skoleledelse og fått god innsikt i styring, beslutningsprosesser og strategisk arbeid.

Gjennom mine verv og arbeid har jeg utviklet gode samarbeidsevner, høy ansvarsfølelse og evne til å arbeide strukturert og løsningsorientert. Jeg er en aktiv og engasjert person med en positiv holdning, som trives med å ta ansvar, jobbe målrettet og bidra til gode løsninger for fellesskapet.

Som styreleder ønsker jeg å bidra til god styring, åpen kommunikasjon og et godt samarbeid mellom styret, beboerne og samarbeidspartnere. Jeg vil arbeide for en bærekraftig utvikling av borettslaget og ivareta beboernes interesser på en best mulig måte.

Jeg håper dere vil vurdere min søknad, og jeg stiller gjerne til valg som styreleder.

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

- Jeanette Mikkelsen
- Terje Gundersen

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

- Berit Odden
- Elina Mauno Hegelstad
- Margrete Spildrejordet
- Tor Arne Falllingen

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Terje Gundersen

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

- Zahangir Alam

Vedlegg 1 til sak 6. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning



Vedlegg 2 til sak 6. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning



Vedlegg 3 til sak 6. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

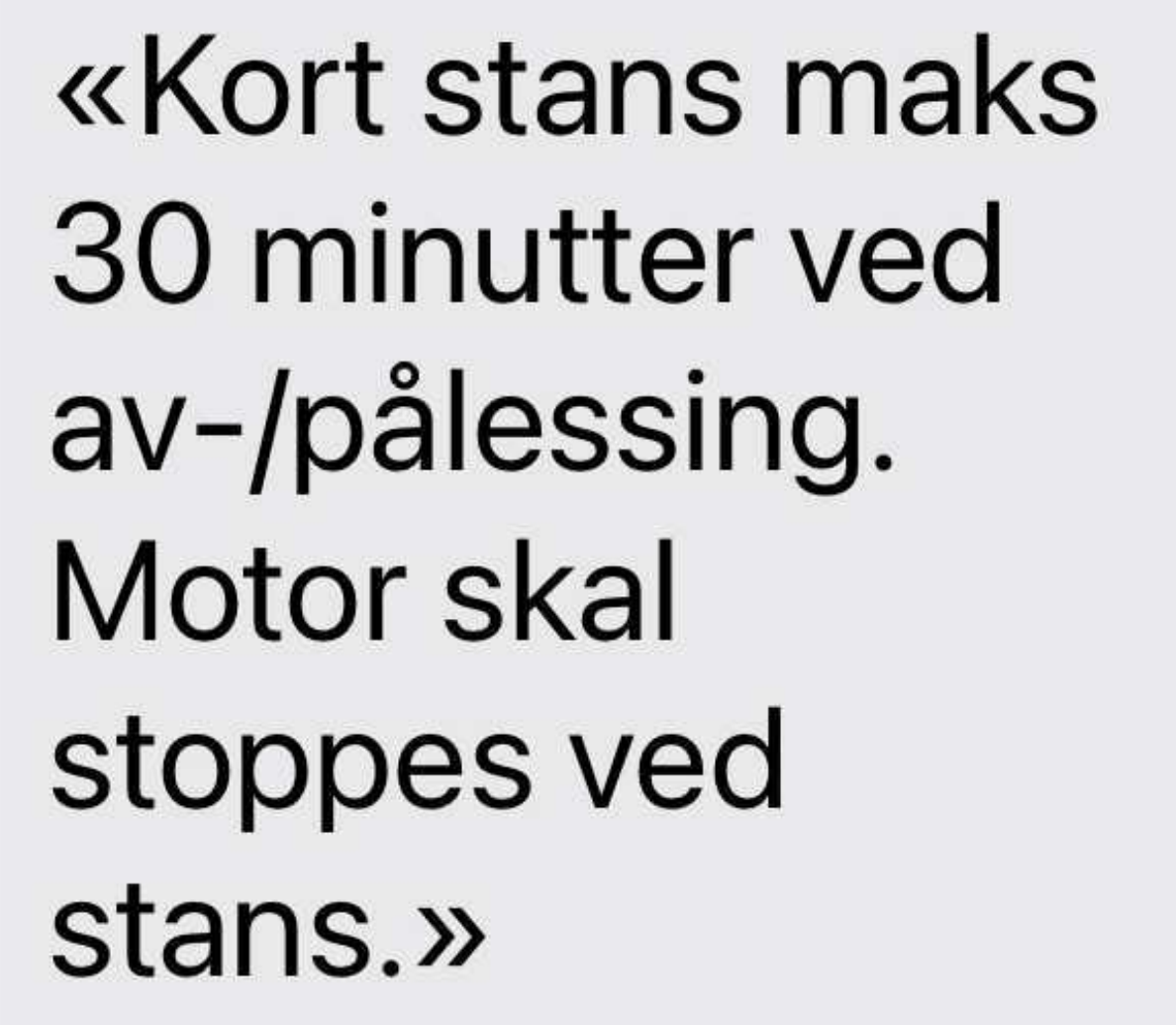

ETTER

Vedlegg 4 til sak 6. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning



Vedlegg 5 til sak 16. Bedre trafikksikkerhet og redusert tomgangskjøring ved inngangspartier




«Kort stans maks
30 minutter ved
av-/pålessing.
Motor skal
stoppes ved
stans.»

Vedlegg 7 til sak 16. Bedre trafikksikkerhet og redusert tomgangskjøring ved inngangspartier



Vedlegg 8 til sak 17. Styret skal vurdere sikkerheten rundt lading av elektriske kjøretøy, eventuelt foreslå tiltak for tryggere lading i borettslaget



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.09.26
Selskapsnummer: 423 **Selskapsnavn:** STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612
Møtet ble avholdt 7. september kl. 18:00, Trosterud Skole, Tvetenveien 181(samlingsalen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 100
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 23

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:**
> Morten Wiker Røstengen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Margrete Spildrejordet og Espen Ulveseter er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/2026

Styrets innstilling

Styret justerer sitt forslag fra kr 650 000 til kr 530 000. Begrunnelsen er at generalforsamlingen stemte ned forslaget om kr 650 000, og at styret tar denne tilbakemeldingen til etterretning. Styret vil likevel presisere at kr 530 000 ligger under gjennomsnittet for borettslag av vår størrelse, og at arbeidsmengden knyttet til pågående prosjekter er betydelig. Styret anser dette som en pragmatisk løsning som ivaretar kontinuiteten i borettslagets drift uten unødvendig konflikt. Godtgjørelse til styret foreslås derfor satt til kr 530 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 fikk 41 stemmer. Forslag 2 fikk 53 stemmer.**

6. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Fremmet av: Mona Aasland

Forslaget er å male den nederste delen av fasaden i en mørkere rød farge ca. 1,5–2 meter opp fra bakken, mens den lyse fargen beholdes videre oppover som i dag. En mørkere farge nederst vil passe bedre mot asfalten og kan gjøre at bygget oppleves mindre høyt. Gjerne også male den lyse fargen et stykke opp for å skjule tagginger. Jeg foreslår også å montere vegglamper på to sider av hver høyblokk, noe som kan gi bedre lys og et mer trivelig uteområde. Vedlagt følger noen illustrasjonsbilder som viser et mulig resultat.

Styrets innstilling
Styret takker forslagsstiller for engasjementet og ønsket om å gjøre nærmiljøet mer trivelig. Vi er enige i at estetikk og trivsel i uteområdene betyr mye for bomiljøet, og styret arbeider kontinuerlig med dette innenfor rammene som er tilgjengelige.

Styret må samtidig forholde seg til en helhetlig vedlikeholdsplan og en økonomisk situasjon der de mest kritiske tiltakene må prioriteres først. De nærmeste årene er allerede tungt belastet med nødvendige og forpliktende investeringer, herunder utskifting av samtlige heiser i høyblokkene frem til mars 2028, ferdigstillelse av fullverdig ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, videre oppfølging av EL-tavler, kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og utbedring av vannlekkasjer på balkonger. Dette er tiltak borettslaget ikke kan velge bort.

Forslaget slik det er fremsatt vil være å betrakte som et estetisk løft, ikke et vedlikeholdsbehov. Maling av fasader i det omfanget som skisseres på samtlige høyblokker, kombinert med prosjektering og montering av ny utvendig belysning, vil realistisk sett beløpe seg til flere hundre tusen kroner. Det er ressurser som i dagens vedlikeholds situasjon er sårt trengt til allerede vedtatte og mer presserende tiltak. Prosjektet ville også båndlegge betydelig tid og administrative ressurser til anbudsinnhenting, befaringer og oppfølging – ressurser som i dag er fullt belagt med å gjennomføre pågående prosjekter trygt og økonomisk forsvarlig.

Styrets ambisjon er å bruke borettslagets midler fornuftig på det som er kritisk, og å unngå ytterligere press på felleskostnadene utover det som absolutt trengs. Dersom fasadene på høyblokkene på et senere tidspunkt

skal vedlikeholdes utvendig, vil styret naturlig vurdere fargevalg, detaljer og eventuelle tillegg som belysning som en del av den planlagte utbedringen – og innenfor rammen som allerede ligger inne i vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes vurdere forslaget og eventuelt innhente tilbud på maling av nederste del av høyblokkene samt montering av veggbelysning.
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall.**

7. Kontroll av ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Hadda Dbiza Rfifi

Det er over lengre tid avdekket manglende luftbevegelse i avtrekket på bad i leiligheten. Dette er testet uten at det registreres trekk. Det foreligger også en fagrapport som dokumenterer fukt og muggproblematikk på badet.

Styret har tidligere opplyst at de mener forholdet ligger innenfor beboers vedlikeholdsansvar. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget leverer tilstrekkelig avtrekk.

For å få avklart forholdet og sikre forsvarlig inneklima, mener jeg det er nødvendig at ventilasjonen kontrolleres av fagkyndig.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at det oppleves krevende når inneklimaet i egen leilighet ikke er som det skal være. Vi ønsker selvfølgelig at alle beboere skal ha et forsvarlig inneklima. Samtidig må styret ta stilling til saken ut fra det som er borettslagets ansvar og det som er andelseierens eget vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 5-1.

Borettslaget har et etablert og løpende program for ventilasjonsanlegget. Det gjennomføres regelmessig kontroll og rens av felles ventilasjonskanaler, og dette er dokumentert både gjennom vedlikeholdsplanen og gjennom leverandøravtaler. Vi har ingen indikasjoner, verken fra tidligere kontroller eller fra bredden av beboere i de aktuelle oppgangene, på at ventilasjonsanlegget som helhet ikke leverer tilfredsstillende avtrekk.

Det er også viktig å være tydelig på at inneklima og fukt- og muggproblematikk i en enkelt leilighet sjelden kan forklares utelukkende av trekk i badeavtrekket. Bygningsmassen i Stubberudlia er fra en tid da byggemetoder og tetthet var annerledes enn i dag, og inneklimaet avhenger av flere forhold som ligger innenfor andelseierens eget ansvarsområde. Dette inkluderer blant annet riktig og tilstrekkelig daglig lufting, åpne og vedlikeholdte lufteventiler i rommene, temperatur- og fuktregulering, bruk av baderomsvifte, vedlikehold av fuger og silikon i våtrom, samt generell bruk av våtrom slik at lekkasjer og kondens unngås. Erfaringsmessig er manglende lufting og tette eller tildekkede lufteventiler de klart vanligste årsakene til fukt- og muggproblemer i leilighetene.

Dersom et forhold i en enkeltleilighet skulle skyldes en feil i fellesanlegget som rammer flere boliger, vil dette normalt avdekkes gjennom de ordinære kontrollene og ved at flere beboere rapporterer samme type utfordring. Det er ikke tilfelle her. Å pålegge borettslaget en separat, uavhengig kontroll og målerapport utløst av ett enkelt tilfelle vil påføre fellesskapet en betydelig kostnad som ikke står i forhold til nytten, og det vil sette en uheldig presedens for hvordan enkeltsaker håndteres på fellesskapets regning.

Styret vurderer derfor at de kontroller og vedlikeholdstiltak som allerede utføres på ventilasjonsanlegget er tilstrekkelige, og at det ikke er forsvarlig å påføre borettslaget ytterligere kostnader på bakgrunn av fukt- og muggproblematikk i én enkelt leilighet. Styret oppfordrer den aktuelle andelseieren til å ta direkte kontakt med styret, slik at vi sammen kan gå gjennom hvilke tiltak som er beboers eget ansvar og hvilke som eventuelt faller

på borettslaget. Dersom det avdekkes konkrete forhold ved fellesanlegget som trenger nærmere undersøkelse, vil styret følge opp dette innenfor den ordinære vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret innhente uavhengig fagkyndig kontroll med måling av luftmengde i ventilasjonsanlegget i oppgangen. Resultatet dokumenteres skriftlig for andelseierne. Dersom målingen viser at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, bes styret sørge for nødvendig utbedring.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

Fremmet av: Vidar Solberg

Bakgrunn

Bommer til indre område åpnes i dag ved hjelp av en elektronisk bomåpner (brikke) som beboere kan kjøpe. Løsningen er basert på et elektronisk adgangssystem.

Beboere med garasjeplass har i dag også mulighet til å åpne garasjeportene via mobilapp på telefon i tillegg til bruk av nøkkel eller brikke.

Siden bommene allerede betjenes via en elektronisk løsning, bør det i prinsippet være mulig å koble disse til en app-basert løsning på samme måte som for garasjeportene.

Begrunnelse

En løsning hvor bommen også kan åpnes via mobiltelefon vil være en praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen. Den vil gjøre det enklere å slippe inn taxi, transporttjenester, besøkende og andre som har behov for å komme frem til boligen.

Dette er særlig viktig for beboere som i perioder har begrenset mobilitet. Dersom personer med liten mulighet til å bevege seg må gå til bommen for å bli hentet av transport, vil dette i praksis kunne bety at de i deler av året ikke har reell mulighet til å få gjennomført nødvendige ærender.

Ved dårlig vær eller krevende føreforhold kan det være vanskelig eller uforsvarlig å bevege seg frem til bommen. En løsning hvor bommen kan åpnes via mobiltelefon fra boligen vil derfor bidra til bedre tilgjengelighet i boligområdet.

I forbindelse med arbeidene ved parkeringsplassene mot Tvetenveien har bommen i en periode stått åpen. Erfaringene fra denne perioden tyder ikke på at dette ikke har medført nevneverdig økt eller unødvendig trafikk på området.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget og anbefaler at det ikke gjennomføres. Begrunnelsen er først og fremst knyttet til sikkerhet og trafikkregulering på indre område.

Hensikten med bomløsningen er å begrense unødvendig kjøretøytrafikk i det indre området, der barn leker, beboere ferdes til fots og lekeområdene ligger tett på kjørebanen. Bommene har eksistert i mange år, og praksisen med å åpne bommen fysisk – ved bruk av brikke ved ankomst – setter en naturlig terskel for hvor mange kjøretøy og hvor hyppig de slippes inn på indre område. Denne terskelen er et bevisst trafikksikkerhetstiltak. Det er ikke et problem som skal løses – det er en egenskap ved løsningen.

En app-basert åpning av bommen vil i praksis senke terskelen vesentlig. Det vil bli enkelt å åpne bommen på avstand for matleveranser, pakkebud, venner, håndverkere, taxi, transporttjenester og andre «raske ærender». Uansett hvor god intensjonen bak forslaget er, vil en slik løsning med høy sannsynlighet føre til økt trafikk inn på indre område, ikke redusert trafikk. Forslagsstiller beskriver selv løsningen som en «praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen» – og det er nettopp der utfordringen ligger: terskelen flyttes fra en fysisk, bevisst handling ved bommen til et enkelt trykk på telefonen, og vil bli benyttet i hverdagen, ikke bare unntaksvis. Det sier seg selv at dette vil trekke i motsatt retning av det vi ønsker.

Dette står i direkte motsetning til den trafikkutfordringen som er godt kjent både for styret og for beboerne. Julen 2024 var første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker. Det har det siste året også vært gjentatte tilfeller av nestenulykker der barn løper ut fra oppganger, samt høy hastighet forbi transformatorer og utsatte punkter i indre område. I en slik situasjon er det vanskelig å forsvare en løsning som både øker omfanget av kjøretøy som slippes inn og som flytter bomåpning fra en fysisk handling ved bommen til et trykk på en knapp hjemmefra eller på vei til bilen.

Styret vil også påpeke at behovet forslagsstiller beskriver – beboere med begrenset mobilitet, dårlig vær, krevende føreforhold eller henting med taxi – i praksis allerede er ivaretatt. Beboere med bomåpner kan selv åpne bommen ved ankomst og avreise. Beboere som har behov for å få besøk eller tjenester inn på området, kan møte disse ved bommen eller gi dem midlertidig adgang ved behov. Det er ikke dokumentert at dagens ordning gjennom de mange årene bommene har eksistert har hindret beboere i å gjennomføre nødvendige ærender.

Erfaringen fra perioden da bommen mot Tvetenveien sto åpen i forbindelse med anleggsarbeid, er i denne sammenhengen ikke direkte overførbar. Det gjaldt én bom i en avgrenset periode, ikke en permanent app-basert åpning av alle bommene for samtlige bomåpnereiere.

På bakgrunn av dette mener styret at forslaget, selv om intensjonen er god, vil undergrave et etablert og viktig trafikksikkerhetstiltak. Styret vil fortsette å arbeide med trafikksikkerhet på indre område gjennom fysiske tiltak som fartsdempere, skilting og vurdering av innsnevringer, samt tydelig kommunikasjon av husordensreglene.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret undersøke om den elektroniske bomløsningen kan kobles til en mobilapp, slik at beboere som har kjøpt bomåpner også kan åpne bommen via mobiltelefon. Dersom dette er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig, bes styret etablere en slik løsning og administrere tilgangen på tilsvarende måte som dagens bomåpnere.
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall.**

9. Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse:

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Endring av § 9-3 (1)

Formålet er å sikre god forutsigbarhet rundt planlegging av borettslagets generalforsamling. Ved å fastsette frist for varsling til 31. januar får andelseiere tilstrekkelig tid til å:

· fremme saker til behandling

· melde interesse for tillitsverv

· forberede seg til generalforsamlingen

Samtidig gir dette styret nødvendig tid til behandling av saker og utarbeidelse av årsrapport i samarbeid med forretningsfører før innkalling til generalforsamlingen sendes ut.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme

som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (1) endres til følgende: "Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler."
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer.**

10. Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring. Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (4)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamlinger gir ikke samme mulighet for direkte dialog som ved fysiske møter.

Bestemmelsen skal sikre at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og få nødvendig informasjon før avstemming gjennomføres.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (4) i vedtektene endres til følgende: "(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter."
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 5 stemmer.**

11. Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (5)

Formålet er å sikre en mer uavhengig og åpen valgprosess.

Valgkomiteen skal være valgt av generalforsamlingen og ha ansvar for å fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dette bidrar til å skape tydelig rollefordeling mellom styret og valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov

for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak:

> Punkt 9-3 (5) i vedtektene endres til følgende: "Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater."
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

12. Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (6) og (7)

Ved elektronisk generalforsamling er muligheten til å fremme benkeforslag og presentere kandidater mer begrenset enn ved fysisk møte.

Bestemmelsene skal sikre at:

· andelseiere kan foreslå kandidater

· kandidater får anledning til å presentere seg

· andelseiere får et bedre grunnlag for å ta stilling ved valg

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt

reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (6) og (7) i vedtektene endres til følgende: "(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter. (7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne."
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 5 stemmer.**

13. Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 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 første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (8)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamling kan være utfordrende for enkelte andelseiere.

Bestemmelsen skal sikre at alle andelseiere, uavhengig av digital kompetanse, får mulighet til å delta i avstemming.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme

som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (8) i vedtektene endres til følgende: "Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme."
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

14. Arbeidsrettslig prosess m.v.

Fremmet av: Vidar Solberg

Gjennomgang av arbeidsrettslig prosess, økonomiske konsekvenser og avklaring av andelseieres rett til styreverv

Innledning

Denne saken fremmes for å sikre åpenhet rundt en prosess som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser for borettslaget, samt for å bidra til klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget. Formålet er å gi andelseierne nødvendig informasjon og styrke tilliten til borettslagets styring.

Bakgrunn

Borettslaget har over lengre tid i 2025 vært involvert i en arbeidsrettslig konflikt med en ansatt i borettslaget. Saken ble forberedt for behandling i retten, men ble avsluttet gjennom mekling før hovedforhandling.

Som følge av prosessen har borettslaget etter det som er kjent pådratt seg betydelige kostnader, blant annet i form av:

· advokatbistand over en lengre periode

· et forliksbeløp som antas å være i et sekssifret nivå

· øvrige kostnader knyttet til håndtering av saken

Etter forliket består ansettelsesforholdet fortsatt.

Samlede kostnader er dermed belastet borettslagets økonomi og indirekte andelseierne.

Per i dag foreligger det ikke en samlet redegjørelse til andelseierne om:

· hvordan konflikten oppstod

· hvilke beslutninger som ble tatt underveis

· hvilke vurderinger styret la til grunn

· hvilke totale kostnader saken har påført borettslaget

Når borettslaget påføres betydelige kostnader, er det naturlig at generalforsamlingen – som borettslagets øverste organ – får en redegjørelse for hvordan saken er håndtert og hvilke vurderinger som er gjort på vegne av andelseierne.

Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor rimelig at generalforsamlingen får oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker.

Formål med saken

Formålet med denne saken er derfor å bidra til:

· åpenhet om prosessen

· oversikt over økonomiske konsekvenser

· klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget

· styrket tillit og forutsigbarhet i styrearbeidet

En slik gjennomgang må naturligvis gjennomføres innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern.

Forslaget innebærer ikke kritikk av enkeltpersoner, men har som formål å gi andelseierne en samlet oversikt over saken og bidra til tydelig praksis i fremtiden.

Prinsipielt spørsmål om valgbarhet til styret

I forbindelse med konflikten oppstod det også spørsmål knyttet til en andelseiers adgang til å stille til valg til styret.

Det er opplyst at en andelseier som ønsket å stille som kandidat til styret fikk beskjed om at vedkommende måtte fratre sin stilling i borettslaget for å kunne stille til valg.

Dette reiser et prinsipielt spørsmål om hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret.

Styret velges av generalforsamlingen.

Etter borettslagslovens system er andelseiere i utgangspunktet valgbare til styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter.

For å sikre forutsigbarhet og likebehandling av andelseiere bør generalforsamlingen derfor få en tydelig avklaring av hvordan disse reglene skal forstås og praktiseres i borettslaget.

På denne bakgrunn foreslås det at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak for å sikre andelseierne en samlet redegjørelse for saken og bidra til tydelig praksis i borettslaget fremover.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet. Forslaget slik det er fremsatt kan ikke anbefales – dels av hensyn til lovpålagte taushetsplikter, dels av hensyn til de involverte personene og dels av hensyn til borettslagets egne økonomiske og juridiske interesser. Styret vil knytte merknader til hvert av punktene.

Generelt om saken og rammene styret arbeider innenfor

Saken forslagsstiller viser til er en konfidensiell personalsak. Arbeidsrettslige saker er strengt regulert gjennom arbeidsmiljøloven og personopplysningsloven, og styret har som arbeidsgiver en lovfestet plikt til å behandle slike saker forsvarlig og med taushet om personlige forhold. Taushetsplikten omfatter også tillitsvalgte i borettslaget, jf. vedtektene § 10-2 og borettslagsloven. Detaljer om saksforholdet, involverte personer, innhold i eventuelle anmeldelser, omfang og innretning av juridisk bistand og den endelige løsningen kan derfor ikke deles offentlig, heller ikke i generalforsamlingen.

Det styret kan opplyse om er følgende: Styret har vært kjent med et konkret forhold som krevde arbeidsrettslig og juridisk oppfølging. Saken er håndtert med bistand fra ekstern juridisk kompetanse. Saken er løst gjennom dialog før den ble ført inn i rettsapparatet. Kostnadene knyttet til håndteringen har vært nødvendige, og styret har gjennomgående lagt andelseiernes beste økonomiske interesse til grunn. En forliksbasert løsning har i denne konkrete saken vært klart bedre for borettslaget – økonomisk, tidsmessig og risikomessig – enn en langvarig rettsprosess ville vært. Borettslagets valgte revisor har full tilgang til de relevante transaksjonene som ledd i den ordinære revisjonen og har ikke reist innvendinger.

Punkt 1 – Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg

Et utvalg som foreslått vil for å fylle sitt mandat måtte få tilgang til personopplysninger og arbeidsrettslige forhold som er underlagt taushetsplikt. Verken styret eller generalforsamlingen kan delegere slik tilgang til et ad hoc-utvalg uten den ansattes uttrykkelige samtykke, og en slik deling vil potensielt utgjøre brudd på personopplysningsloven og arbeidsmiljølovens rammer for personalforvaltning. Forliksdokumenter omfattes dessuten normalt av konfidensialitetsklausuler, og brudd kan utløse ytterligere krav mot borettslaget. Forslaget vil i tillegg medføre betydelige advokat- og utredningskostnader uten at det tilfører andelseierne merverdi utover det som allerede er saksbehandlet og avsluttet. Styret kan ikke anbefale opprettelse av et slikt utvalg.

Punkt 2 – Oversikt over borettslagets samlede kostnader

Alle relevante kostnader er allerede ført i borettslagets regnskap og er gjennomgått av borettslagets valgte revisor. Regnskapet fremlegges som ordinær sak på generalforsamlingen og er det lovbestemte grunnlaget for andelseiernes innsyn i borettslagets økonomi. Det er ikke rettslig grunnlag for å utarbeide en sakspesifikk kostnadsoversikt som knytter konkrete beløp til en personalsak – en slik oversikt vil i praksis identifisere saken og eksponere taushetsbelagte forhold. Kostnadene er håndtert ansvarlig, er dokumentert i regnskapet, og revisor har ikke hatt merknader.

Punkt 3 – Avklaring av valgbarhet til styret

Reglene om valgbarhet følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter, alminnelige habilitetsregler og arbeidsrettslige prinsipper om rollekonflikt. Som hovedregel er andelseiere valgbare til styret. Personer som samtidig er ansatt i borettslaget står imidlertid i en ansettelsesrelasjon der styret opptrer som arbeidsgiver. Å la en ansatt samtidig sitte i det styret som er ansvarlig for ansettelsen, lønnsfastsettelse, arbeidsgiveransvar og eventuelle arbeidsrettslige prosesser, skaper en vedvarende og uhelbredelig interessekonflikt. Vedkommende

vil være inhabil i svært mange av de sakene styret behandler, og praktisk sett avskåret fra store deler av styrearbeidet.

Styret har derfor lagt til grunn – i tråd med etablert praksis i norske borettslag – at det ikke er forenlig å være både ansatt i borettslaget og samtidig styremedlem. Dersom en ansatt ønsker å stille til valg, må vedkommende enten ikke være ansatt på valgtidspunktet eller fratre ansettelsesforholdet ved valg. Dette er et saklig og nødvendig habilitetskrav, og det er likebehandlende – det gjelder alle ansatte uavhengig av hvem det er. Dette er ikke en begrensning innført for å utelukke enkeltpersoner. Styret ser ingen grunn til å endre denne praksisen og anser spørsmålet som avklart.

Punkt 4 – Prinsipputtalelse om lov- og vedtektsmessig styrearbeid

At styret skal utøve sitt arbeid i samsvar med borettslagsloven, vedtektene og generalforsamlingens vedtak, og at virksomheten skal ivareta andelseiernes felles interesser med tillit og åpenhet, er en selvfølge og følger allerede av gjeldende rett. En egen prinsippvedtakelse gir ingen ny rettsvirkning utover det som allerede gjelder, og er ikke nødvendig.

Samlet vurdering

Styret vil minne om at generalforsamlingen – selv som borettslagets øverste organ – ikke kan fatte vedtak som pålegger styret å bryte lovpålagte taushetsplikter, eller som krenker rettigheter til enkeltpersoner som arbeidstakere eller motparter i en sak. Det ligger grunnleggende rettslige skranker for hvilke vedtak som kan fattes. Styret har håndtert saken som forslaget gjelder, forsvarlig, med juridisk bistand og med revisors innsyn i regnskapsføringen. Saken er løst. En fornyet gjennomgang vil ikke gi andelseierne reell merverdi, vil påføre borettslaget unødvendige kostnader, og vil sette styret i en umulig rettslig stilling.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak 1. Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg For å sikre en helhetlig og tillitsvekkende gjennomgang av saken, vedtar generalforsamlingen å opprette et uavhengig gjennomgangsutvalg som får i oppdrag å gjennomgå den arbeidsrettslige prosessen. Gjennomgangsutvalget skal bestå av tre medlemmer. Kandidater kan foreslås av valgkomiteen og direkte av andelseiere. Valg av medlemmer til utvalget gjennomføres av generalforsamlingen etter de regler som gjelder for ekstraordinær generalforsamling og elektronisk avstemning i borettslaget. Valget gjøres innen fire uker etter ordinær generalforsamling. Utvalget skal bestå av personer som ikke har vært involvert i saken eller i sittende styre. Utvalget skal:
> · innhente relevant informasjon fra både styret og den ansatte · gjennomgå hendelsesforløpet i saken
> · gi en samlet redegjørelse til andelseierne om prosessen Styret skal legge til rette for arbeidet og gi utvalget tilgang til nødvendig dokumentasjon og informasjon som er relevant for mandatet, innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern. Dersom det anses nødvendig for å gjennomføre mandatet på en forsvarlig måte, kan utvalget foreslå å innhente begrenset faglig bistand, for eksempel juridisk eller regnskapsfaglig kompetanse. Eventuell slik bistand skal på forhånd avklares med styret og holdes innenfor rimelige kostnadsrammer. 2. Oversikt over borettslagets samlede kostnader Gjennomgangsutvalget skal utarbeide en oversikt over borettslagets kostnader knyttet til saken, herunder:
> · advokatutgifter · forliksbeløp eller andre økonomiske ytelser · eventuelle øvrige kostnader som følge av prosessen Oversikten skal presenteres for andelseierne i en samlet og oversiktlig fremstilling, slik at de totale økonomiske konsekvensene for borettslaget fremgår tydelig. Oversikten skal så langt det er mulig baseres på regnskapsførte kostnader eller annen dokumenterbar informasjon. Redegjørelsen skal gjøres tilgjengelig for andelseierne innen rimelig tid og senest innen 30. september 2026. 3. Avklaring av valgbarhet til styret Gjennomgangsutvalget bes også redegjøre for hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det skal herunder avklares: · om andelseiere i utgangspunktet er valgbare til styret · hvilke eventuelle begrensninger som gjelder etter lov eller vedtekter · hvordan slike regler eventuelt er praktisert i borettslaget 4. Prinsipp

om lov- og vedtektsmessig styrearbeid Generalforsamlingen legger til grunn at styrets arbeid til enhver tid skal utøves i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Generalforsamlingen understreker samtidig betydningen av at styrets virksomhet skjer på en måte som ivaretar andelseiernes felles økonomiske interesser og bidrar til tillit, åpenhet og forutsigbarhet i borettslagets forvaltning. Begrunnelse for saken Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne i fellesskap bærer det økonomiske ansvaret for borettslagets virksomhet. Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor naturlig at generalforsamlingen får en oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker. Åpenhet om prosesser som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser er viktig for å opprettholde tillit mellom styret og andelseierne. En uavhengig gjennomgang kan bidra til: · bedre forståelse av hva som har skjedd · større åpenhet om økonomiske konsekvenser · avklaring av regelverk og praksis · styrket tillit i borettslaget Formålet med saken er derfor ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å sikre at andelseierne får nødvendig informasjon og at praksis i borettslaget er i samsvar med gjeldende regelverk.

✓ **Vedtatt. Mot 6 stemmer.**

15. Retningslinjer for kandidatpresentasjon, tilsvarsrett og etterprøvbar informasjon ved styrevalg

Fremmet av: Vidar Solberg

1. Bakgrunn

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ og velger styret på vegne av andelseierne. For at andelseierne skal kunne foreta et selvstendig og informert valg, er det viktig at informasjon om kandidater er saklig, korrekt og etterprøvbar.

I forbindelse med styrevalget ved forrige generalforsamling ble det i årsrapporten gitt omtale av en kandidat til styreverv som inneholdt vurderinger og påstander om vedkommendes tidligere opptreden og samarbeid.

Årsrapporten er et offisielt dokument fra styret og inngår i beslutningsgrunnlaget når andelseierne skal velge styre. Når slike vurderinger publiseres i forkant av generalforsamlingen, vil kandidaten som omtales i praksis ikke ha mulighet til å korrigere eller imøtegå opplysningene før stemmegivningen finner sted.

Dersom slike uttalelser inneholder faktiske feil eller udokumenterte påstander, kan dette påvirke andelseiernes vurdering av kandidaten og dermed valgutfallet.

Samtidig er det naturlig at det i et borettslag forekommer uenighet og kritiske innspill fra andelseiere om styrets arbeid eller håndtering av saker. Slike innspill er en normal del av et velfungerende beboerdemokrati.

For å sikre en ryddig og tillitsvekkende valgprosess foreslås det derfor at generalforsamlingen fastsetter noen grunnleggende prinsipper for hvordan kandidater presenteres og omtales i forbindelse med styrevalg.

2. Forslag til vedtak

Forslagene stemmes punkt for punkt.

Vedtak 1 – Nøytral kandidatpresentasjon

Generalforsamlingen vedtar at presentasjon av kandidater til styreverv skal skje etter en felles og nøytral mal.

Presentasjonen skal begrenses til objektive opplysninger om kandidaten, herunder:

· Navn

· bakgrunn og yrkeserfaring

· relevant kompetanse

· erfaring fra styrearbeid eller organisasjonsarbeid

· kandidatens motivasjon for å stille til valg

Styret skal ikke gi vurderinger eller karakteristikker av kandidatenes personlige egnethet i kandidatpresentasjonen.

Vedtak 2 – Standardisert kandidatpresentasjon ved elektroniske generalforsamlinger

Ved elektroniske generalforsamlinger skal kandidatpresentasjoner utformes etter en standardisert mal som er lik for alle kandidater.

Malen skal sendes kandidatene for utfylling, og kandidatpresentasjonene skal distribueres til andelseierne uten redaksjonelle endringer fra styret.

Vedtak 3 – Rett til samtidig imøtegåelse

Dersom styret i forbindelse med styrevalg omtaler enkeltkandidater i årsrapport, innkalling eller annet informasjonsmateriale til generalforsamlingen, skal kandidaten som omtales gis anledning til å komme med et tilsvar før materialet publiseres.

Eventuelt tilsvar fra kandidaten skal publiseres sammen med styrets omtale slik at andelseierne får et balansert og korrekt grunnlag for å ta stilling til valg av tillitsvalgte.

Vedtak 4 – Saklig kritikk og beboerdemokrati

Generalforsamlingen legger til grunn at styret i et borettslag må kunne motta og håndtere saklig kritikk og innspill fra andelseiere om forhold i borettslaget og om styrets arbeid.

Saklig kritikk eller uenighet fra andelseiere skal ikke i seg selv karakteriseres som problematiske samarbeidsforhold eller benyttes som grunnlag for negative omtaler av kandidater til tillitsverv.

Vedtak 5 – Prinsipp om etterprøvbar informasjon

Generalforsamlingen legger til grunn at informasjon fra styret til andelseierne i forbindelse med styrevalg skal være saklig, korrekt og etterprøvbar.

Uttalelser som inneholder faktiske påstander om kandidater eller enkeltpersoner skal kunne dokumenteres.

Vedtak 6 – Avklaring av tidligere uttalelser

Generalforsamlingen ber styret redegjøre overfor andelseierne for det faktiske grunnlaget for de vurderinger og påstander som ble fremsatt om kandidat i forbindelse med styrevalget i årsrapporten til forrige generalforsamling.

Dersom styret ikke kan dokumentere grunnlaget for disse uttalelsene, bes styret presisere overfor andelseierne at uttalelsene ikke er basert på dokumenterbare forhold og derfor ikke skal tillegges vekt.

3. Formål

Formålet med vedtakene er å sikre:

· en ryddig og transparent valgprosess

· likebehandling av kandidater

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de seks punktene. Styret vil knytte merknader til hvert av dem.

Vedtak 1 og 2 – Nøytral og standardisert kandidatpresentasjon

Styret er enig i at kandidatpresentasjoner bør gi andelseierne et godt og informativt grunnlag, og at alle kandidater bør behandles likt i presentasjonsprosessen. Dette er allerede praksis i borettslaget: kandidater inviteres til å levere sin egen presentasjon som publiseres uendret i avstemningsportalen. Forslagsstiller vil kjenne til dette fra årets generalforsamling.

Der styret er uenig med forslagsstiller, er i premissen om at styret ikke skal kunne gi andelseierne sin vurdering av kandidatenes egnethet. Det er nettopp dette en innstilling er. Styrets innstilling er ikke en del av kandidatpresentasjonen – det er styrets egen vurdering og anbefaling, på linje med hva en valgkomité ville gjort. Andelseierne er ikke forpliktet til å følge innstillingen, og de fleste forstår godt at dette er styrets syn – ikke et faktadokument. Å vedta at styret ikke kan gi slike vurderinger, er i praksis å frata andelseierne et av de viktigste informasjonsgrunnlagene de har i valgprosessen. Forslagene 1 og 2 anbefales ikke.

Vedtak 3 – Tilsvarsrett

Forslaget innebærer at dersom styret omtaler en kandidat i saksdokumentene, skal kandidaten ha rett til å levere tilsvar som publiseres sammen med styrets omtale – og at dette skal skje før materialet publiseres. Styret vil påpeke at en slik ordning i praksis gir enkeltpersoner vetorett over tidspunkt for publisering av innkallingen, og at det kan åpne for prosessuelle forsinkelser. Mer prinsipielt: styrets innstilling er et saksdokument fra styret, ikke en dom kandidaten skal få anke. Kandidatene har sin egen presentasjon, de møter opp på generalforsamlingen og kan tale sin sak der, og andelseierne stemmer fritt. Det er tilstrekkelig kontradiksjon. Vedtak 3 anbefales ikke.

Vedtak 4 – Saklig kritikk og beboerdemokrati

Styret er fullt enig i at saklig kritikk og innspill fra andelseiere er en naturlig og sunn del av et velfungerende beboerdemokrati. Det er styret som ønsker seg mer av dette, ikke mindre. Det styret imidlertid ikke kan akseptere, er en vedtektstolkning der enhver karakteristikk av en kandidats tidligere samarbeid eller opptreden automatisk skal anses som illegitim. Det er en vesentlig forskjell mellom saklig kritikk – som er ønskelig – og et mønster av atferd som skaper uro i bomiljøet og belaster styrearbeidet. Styret har rett og plikt til å informere andelseierne om slike forhold når det er relevant for et valg. Vedtak 4 anbefales ikke.

Vedtak 5 – Etterprøvbar informasjon

Prinsippet om at styrets informasjon til andelseierne skal være saklig og korrekt, er selvsagt. Styret stiller seg bak dette som et generelt prinsipp. Utfordringen er at forslaget i realiteten er utformet som et virkemiddel for å angripe styrets innstilling i enkeltsaker. Vurderinger av samarbeidsklima, lederegenskaper og atferd i fellesfora er av sin natur ikke «dokumenterbare» på samme måte som et regnskap. De bygger på styrets samlede erfaring over tid. Å stille krav om slik dokumentasjon for alle vurderinger, vil i praksis gjøre det umulig for styret å gi andelseierne sin reelle vurdering av kandidater. Vedtak 5 anbefales ikke i den formen det er fremsatt.

Vedtak 6 – Avklaring av tidligere uttalelser

Dette punktet ber generalforsamlingen pålegge styret å redegjøre for grunnlaget for uttalelser gitt i fjorårets årsrapport, og – dersom styret ikke kan dokumentere dette – å meddele andelseierne at uttalelsene ikke skal tillegges vekt. Styret avviser dette punktet.

Fjorårets generalforsamling er gjennomført. De valg som ble fattet der er rettskraftige. Å bruke årets generalforsamling til å kreve at styret trekker tilbake eller undergraver vurderinger som ble gitt i en avsluttet valgprosess, er verken hensiktsmessig eller i tråd med generalforsamlingens funksjon som fremadrettet

beslutningsorgan. Dersom forslagsstiller mener at uttalelsene i fjorårets årsrapport var uriktige og medførte et feil valgresultat, finnes det rettslige veier å gå. Det er ikke generalforsamlingens oppgave å behandle det.

Styret vil for øvrig understreke at det som ble formidlet om den aktuelle kandidaten i fjorårets årsrapport, bygget på styrets samlede erfaring fra et konkret og langvarig samarbeid – og at styret er trygg på at det ga andelseierne et korrekt og relevant bilde. Vedtak 6 anbefales ikke.

Samlet vurdering

Saken fremstår som en prosessuell respons på styrets innstilling ved fjorårets valg, mer enn et genuint ønske om å forbedre valgprosessen. Dersom forslagsstiller faktisk ønsker bedre kandidatpresentasjoner og en mer åpen valgprosess, er det gledelig – og det er allerede i stor grad etablert praksis. Men å begrense styrets adgang til å gi andelseierne sin vurdering av kandidater, vil svekke – ikke styrke – informasjonsgrunnlaget for generalforsamlingens valg.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot samtlige seks punkter i forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Retningslinjer for kandidatpresentasjon, tilsvarsrett og etterprøvbar informasjon ved styrevalg, vedtas slik beskrevet i saksteksten.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 6 stemmer.**

16. Bedre trafikksikkerhet og redusert tomgangskjøring ved inngangspartier

Fremmet av: Elisabeth Campbell

Det oppstår jevnlig situasjoner der biler står parkert eller på tomgang foran inngangspartiene. Dette medfører eksos inn i bygningene, unødig støy og kan skape uoversiktlige og utrygge trafikksituasjoner for beboere og besøkende.

Flere bilførere opplyser at de ikke er kjent med reglene om tomgangskjøring og kortvarig stans ved inngangspartiene. Manglende skilting fører til misforståelser og konflikter når beboere påpeker forholdet.

Det foreslås derfor å sette opp informasjonsskilt som tydelig informerer om at området ikke er beregnet for parkering, at kort stans kun skal benyttes ved av- og pålessing, og at motor skal stoppes ved stans i samsvar med trafikkreglene.

Vedlagt bilde fra Solfjellet Borettslag viser et eksempel på hvordan slik skilting kan utformes.

Kostnadene dekkes innenfor borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdsbudsjett.

3 Vedlegg :

1. Bilde ; Stopp motoren
2. Tekst : Kort stans maks 30 min ved av/pålessing . Motor skal stoppes ved stans.
3. Bilde fra Solfjellet borettslag som eksempel

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret skal utrede og etablere hensiktsmessig skilting for å redusere tomgangskjøring og uønsket parkering ved borettslagets inngangspartier. Styret gis fullmakt til å vurdere plassering, utforming og antall skilt, herunder ved innkjøringer, nær inngangspartier og andre steder hvor det er behov for å bedre trafikksikkerhet, fremkommelighet og luftkvalitet.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer.**

17. Styret skal vurdere sikkerheten rundt lading av elektriske kjøretøy, eventuelt foreslå tiltak for tryggere lading i borettslaget

Fremmet av: Elisabeth Campell

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler særlig:

-ikke lagre eller lade elektrisk utstyr i rømningsveier

-sørge for fri rømningsvei ved brann

-ha tydelige regler i borettslages ordensreglement.

Det er en anbefaling.

Det foreslås at følgende bestemmelse tas inn i borettslagets ordensreglement:

"Bruk og parkering av elsparkesykler og elsykler er ikke tillatt på borettslagets interne veier, gangveier og øvrige fellesarealer."

Begrunnelse:

Trafikksikkerhet, hensyn til gående og at slike kjøretøy etter lovverket regnes som motorvogn. Elsparkesykler står parkert i gangene på linoliumsgulv og på verandaer, ifølge norsk brannvernforening bør elsparkesykler helst lade på et gulv av betong eller fliser , ikke i rømningsveier, dvs gang, trapp eller ved utgangsdør.- Elsparkesykler inneholder brannfarlig lithium batteri som er lett antennelige. Hvis et lithium batteri begynner å brenne, kan det utvikle en batteribrann som er vanskelig å slokke og kan gi giftig røyk. I flere norske byer og borettslag har det vært branner knyttet til slike batterier, så mange har egne regler for lading og oppbevaring inne i bygg.

Utenfor 233 er det ladepunkter , der lades minicrosser osv, som brukes av gående rullestolbrukere, de trenger da ikke å stå på lading innendørs. Vanlige elektriske rullestoler må lades inne, de er godkjent og trygge, og ansees heller ikke som brannfarlige .

Innspill her kan alle komme med etter årsmøtet. Ønsker rapport om hvordan dette blir vurdert.

Vedlegg av bildet av skiltet som en illustrasjon

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen i forslaget fullt ut. Lading og lagring av lithiumbatterier i rømningsveier, trapperom og andre innendørs fellesarealer er en dokumentert brannrisiko. Det har de siste årene vært flere alvorlige branner i norske borettslag knyttet til nettopp dette, og DSB anbefaler at borettslag innfører klare regler i ordensreglementet. Styret mener det er riktig å handle på dette.

Styret vurderer imidlertid at forslagsteksten slik den er opprinnelig formulert er for vid. Et forbud mot bruk og parkering på alle interne veier og gangveier vil i praksis ramme beboere som sykler hjem eller parkerer elsykkelen utendørs ved oppgangen – noe som verken utgjør en brannrisiko eller er praktisk mulig å håndheve. Brannrisikoen er utelukkende knyttet til innendørs lading og lagring.

Styret fremmer derfor følgende forslag, som treffer det faktiske sikkerhetsproblemet og er håndterbart i praksis. Elektriske rullestoler og hjelpemidler godkjent for innendørs bruk er uttrykkelig unntatt, i tråd med forslagsstillers egne presiseringer.

Styret foreslår at følgende bestemmelse tas inn i borettslagets ordensreglement:

«agring og lading av elsparkesykler, elsykler og andre små elektriske kjøretøy med lithiumbatteri er ikke tillatt i rømningsveier, trapperom, korridorer, mesaniner, boder i fellesareal eller andre innendørs fellesarealer i borettslaget. Slike kjøretøy skal lades og oppbevares inne i egen bolig på underlag av betong eller fliser, eller på anvist utendørsareal. Elektriske rullestoler og hjelpemidler godkjent for innendørs bruk er unntatt fra dette forbudet.»

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for forslaget til styret. Styret gis fullmakt til å innarbeide bestemmelsen i husordensreglene og informere beboerne om trygg lading og oppbevaring.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagsstiller Elisabeth forslag til vedtak: følgende bestemmelse tas inn i borettslagets ordensreglement: "Bruk og parkering av elsparkesykler og elsykler er ikke tillatt på borettslagets interne veier, gangveier og øvrige fellesarealer."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: følgende bestemmelse tas inn i borettslagets ordensreglement:«Lagring og lading av elsparkesykler, elsykler og andre små elektriske kjøretøy med lithiumbatteri er ikke tillatt i rømningsveier, trapperom, korridorer, mesaniner, boder i fellesareal eller andre innendørs fellesarealer i borettslaget. Slike kjøretøy skal lades og oppbevares inne i egen bolig på underlag av betong eller fliser, eller på anvist utendørsareal. Elektriske rullestoler og hjelpemidler godkjent for innendørs bruk er unntatt fra dette forbudet.»

✗ **Ikke vedtatt.**

18. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Det skal også velges tre styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges varamedlemmer og valgkommitee for 1 år. Borettslaget har til info ikke hatt en valgkomite siste året, styret har derfor organisert dette arbeidet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Julie Torgersen

Valgt med 76 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Zahangir Alam
Vidar Solberg
Lars Egil Sætrang
Julie Torgersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hamdi Mehmeti
Vidar Solberg
Mona Aasland

De kandidater med flest stemmer ble valgt

Følgende stilte til valg:
Zahangir Alam
Boris Ariel Guerero Castro
Hamdi Mehmeti
Vidar Solberg
Mona Aasland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Campbell
Magdi Garas
Jeanette Mikkelsen
Caroline Watson

Valgt ved akklamasjon. (Terje trakk seg som kandidat)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Campbell
Magdi Garas
Terje Gundersen
Jeanette Mikkelsen
Caroline Watson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Arne Falllingen
Elina Mauno Hegelstad
Berit Odden
Margrete Spildrejordet

Det ble vedtatt at det skal være 4 medlemmer i valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:
Tor Arne Falllingen
Elina Mauno Hegelstad
Berit Odden
Margrete Spildrejordet

19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Torgersen

Følgende stilte til valg:
Terje Gundersen
Julie Torgersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vidar Solberg

Følgende stilte til valg:
Zahangir Alam
Vidar Solberg

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

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 08,Trosterud-felt A (nedre del) 71/2407

Arbeidets art
Avsluttende synsforretning
Nybygg. 4.3.1975.

Bygningens art
Høyhus.

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, Økernveien 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

ONL

Distriktsingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

Sti. C-15. 4000. ANDVORD. 2260570. -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.09.2022
Bent Boeriis	202111400 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse: TVETENVEIEN 231, 233 OG 253 Eiendom: 142/36/0/0
Tiltakshaver: STUBBERUDLIA BORETTSLAG, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Søker: KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Tvetenveien 231, 233 og 253

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 02.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111400			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/13
Fasader nord og øst - Tvetenveien 231	E-01	02.07.2021	1/14
Fasader syd og øst - Tvetenveien 233	E-02	02.07.2021	1/15
Fasader øst, nord og syd- Tvetenveien 253	E-03	02.07.2021	1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
STUBBERUDLIA BORETTSLAG, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.03.2023
Bent Boeriis	202103447 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	TVETENVEIEN 209, 231, 233 OG 253	Eiendom:	142/36/0/0
Tiltakshaver:	STUBBERUDLIA BORETTSLAG	Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Tvetenveien 209, 231, 233 og 253

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannteknisk oppgradering av høyblokkene i Stubberudlia borettslag, mottatt 07.03.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye kart eller tegninger i forbindelse med denne byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
STUBBERUDLIA BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

HEISKONSULENTEN AS
Østre Aker vei 24
0581 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.11.2024
THOMAS SKEIE	202461346 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Katrine Støa	

Adresse:	TVETENVEIEN 209, 231, 233 OG 253	Eiendom:	142/36/0/0
Tiltakshaver:	Stubberudlia Borettslag	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Tvetenveien 209, 231, 233 og 253

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknad om utskifting av heiser, som vi mottok 29.10.2024. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av byggteknisk installasjon som utskifting av heiser i eksisterende heisgroper i Tvetenveien 209, 231, 233 og 253, i bydel Alna. Det skiftes to heiser i hvert bygg, så søknaden gjelder åtte heiser. Nye heiser har dimensjoner på 1100 x 2100 mm med lysåpning på 900mm.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til søkers redegjørelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift. En tillatelse etter plan- og bygningsloven tar kun stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan foreligge privatrettslige forhold som er til hinder for gjennomføring av tiltaket.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461346			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan_Oversikt over Tvetenveien 209 -231 -233 -253			1/12
Plantegning			1/16

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202461346	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
988621307 HEISKONSULENTEN AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
919118954 SØRCONSULT AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet vedr. ombygging av heissjakter, tkl.2
971170824 R3 ENTREPRENØR AS	PRO - Miljøsanering, tkl.2
918201548 KONE AKSJESELSKAP	PRO - Løfteinnretninger, tkl.3 UTF - Løfteinnretninger, tkl.3
916128983 LBU AS	UTF - Konstruksjonssikkerhet, Demontering av løfteinnretning, tkl.2 UTF - Miljøsanering, tkl.2
928699609 STATIKK AS	KONTROLL – Kontrollerende av PRO-Konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Løfteinnretninger/heis

Driftstillatelse for løfteinnretninger vil ikke bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i vedlagt *Veiledning for tiltakshaver/søker - Løfteinnretning*

Produkter som benyttes skal ha nødvendig produktgodkjenning, og produktsertifikatene skal samsvare med de produkter som faktisk benyttes.

Vilkår i den videre prosessen

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Vedlegg
Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning

Kopi til:
Stubberudlia Borettslag, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-1547

Endret regulering av vei 2603 (NY Tvetenvei) på strekningen fra Ytre Ringvei til ca. 80m øst for vei 2600.

S-1547 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.06.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901389
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 29569, 28970, V260897

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

22971

Forslag til endret reguleringsplan for Trosterudområdet, gnr. 142, bnr. 26 samt bebyggelsesplan for vestre del av boligområde A og for stasjons- og forretningsområdet.

22971 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197102728

Vedtaksdato: 14.07.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1816

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 142, Bruksnr 36	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	12	Alna
Adresse:				
Veiadresse:	Tvetenveien 189, gatenr 17852 0675 Oslo	**Grunnkrets:**	3702	Trosterud
		Valgkrets:	1205	Haukåsen skole
Oppdatert:	07.11.2011	**Kirkesogn:**	1030102	Østre Aker og Haugerud
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 191, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 193, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 195, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 197, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 199, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 201, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 203, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 205, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 207, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 209, gatenr 17852 0675 Oslo			
Oppdatert:	07.11.2011			
Veiadresse:	Tvetenveien 211, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 213, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 215, gatenr 17852 0675 Oslo			
Veiadresse:	Tvetenveien 231, gatenr 17852 0675 Oslo			
Oppdatert:	07.11.2011			
Veiadresse:	Tvetenveien 233, gatenr 17852 0675 Oslo			
Oppdatert:	07.11.2011			

Veiadresse:	Tvetenveien 237, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 239, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 241, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 243, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 245, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 247, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 249, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 251, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 253, gatenr 17852 0675 Oslo
Oppdatert:	12.03.2012
Veiadresse:	Tvetenveien 255, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 257, gatenr 17852 0675 Oslo
Veiadresse:	Tvetenveien 259, gatenr 17852 0675 Oslo
Oppdatert:	07.11.2011
Veiadresse:	Tvetenveien 261, gatenr 17852 0675 Oslo
Oppdatert:	07.11.2011

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.11.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	38 396,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
14463	04 - Kommune	Trosterud barnehage	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	28.03.2020		
Oppdatert:	02.03.2021	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=14463	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1973	Avgiver	0301/142/26	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/142/36	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 191	U0101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 191	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 191	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 191	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 191	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 191	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 191	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 191	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 191	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 193	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 193	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 193	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 193	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 193	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 193	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 193	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 193	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 195	U0101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 195	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 195	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 195	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 195	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 195	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 195	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 195	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 195	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 670,0	Igangset.till.:	04.09.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 670,0	Midl. brukstil.:	23.11.1973
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	26
Bygningsnr:	80751109			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		534,0		534,0				
H01	6		534,0		534,0				
H02	6		534,0		534,0				
H03	6		534,0		534,0				
H04	6		534,0		534,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 197	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 197	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 197	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 197	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 197	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 197	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 197	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 197	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 199	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 199	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1

Tvetenveien 199	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 199	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 199	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 199	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 199	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 199	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 201	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 201	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 201	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 201	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 201	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 201	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 201	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 201	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 203	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 203	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 203	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 203	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 203	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 203	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 203	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 203	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 205	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 205	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 205	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 205	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 205	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 205	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 205	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 205	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 207	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 207	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 207	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 207	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 207	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 207	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 207	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 207	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	5 350,0	Igangset.till.:	19.04.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	5 350,0	Midl. brukstil.:	23.11.1973
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	48
Bygningsnr:	80751117			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12		1 070,0		1 070,0				
H02	12		1 070,0		1 070,0				
H03	12		1 070,0		1 070,0				
H04	12		1 070,0		1 070,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 211	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 211	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 211	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 211	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 211	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 211	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Tvetenveien 211	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 211	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 213	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 213	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 213	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 213	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 213	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 213	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 213	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 213	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 215	U0101	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 215	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 215	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 215	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 215	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 215	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 215	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 215	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 215	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 569,0	Igangset.till.:	15.08.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	72,0	Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 641,0	Midl. brukstil.:	21.11.1973
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	25
Bygningsnr:	80751125			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		445,0	72,0	517,0				
H01	6		531,0		531,0				
H02	6		531,0		531,0				
H03	6		531,0		531,0				
H04	6		531,0		531,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 255	H0101	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 255	H0102	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 255	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 255	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 255	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 255	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 255	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 255	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 257	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 257	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 257	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 257	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 257	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 257	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 257	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 257	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 259	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 259	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 259	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 259	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 259	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 259	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 259	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 259	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Tvetenveien 261	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 261	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 261	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 261	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 261	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 261	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 261	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 261	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 528,0	Igangset.till.:	15.08.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 560,0	Midl. brukstil.:	16.05.1973
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	32
Bygningsnr:	80751133			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8		712,0		712,0				
H02	8		712,0		712,0				
H03	8		712,0		712,0				
H04	8		712,0		712,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 241	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 241	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 241	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 241	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 241	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 241	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 241	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 241	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 243	H0101	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 243	H0102	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 243	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 243	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 243	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 243	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 243	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 243	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 245	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 245	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 245	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 245	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 245	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 245	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 245	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 245	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 247	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 247	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 247	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 247	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 247	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 247	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 247	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 247	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 249	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 249	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 249	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 249	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Tvetenveien 249	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 249	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 249	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 249	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 251	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 251	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 251	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 251	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 251	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 251	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 251	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 251	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	5 318,0	Igangset.till.:	16.05.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	5 350,0	Midl. brukstil.:	23.11.1973
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	48
Bygningsnr:	80751141			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12		1 070,0		1 070,0				
H02	12		1 070,0		1 070,0				
H03	12		1 070,0		1 070,0				
H04	12		1 070,0		1 070,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 237	H0101	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 237	H0102	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 237	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 237	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 237	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 237	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 237	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 237	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 239	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 239	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 239	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 239	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 239	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 239	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 239	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Tvetenveien 239	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 737,0	Igangset.till.:	17.11.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 769,0	Midl. brukstil.:	23.11.1973
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80751168			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		354,0		354,0				
H02	4		354,0		354,0				
H03	4		354,0		354,0				
H04	4		354,0		354,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 233	H0101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0102	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0103	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0104	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0105	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0201	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0202	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0203	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0204	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0205	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0301	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0302	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0303	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0304	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0305	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0401	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0402	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0403	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0404	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0405	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0501	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0502	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0503	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0504	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0505	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0601	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0602	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0603	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0604	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0605	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0701	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0702	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0703	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0704	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0705	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0801	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0802	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0803	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0804	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0805	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0901	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0902	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0903	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H0904	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H0905	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1001	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1002	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1003	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1004	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H1005	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1102	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1103	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1104	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H1105	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1201	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1202	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1203	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1204	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H1205	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1

Tvetenveien 233	H1301	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1302	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1303	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1304	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H1305	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1401	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1402	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1403	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1404	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H1405	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1501	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1502	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1503	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1504	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H1505	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1601	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1602	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1603	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 233	H1604	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 233	H1605	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	21.08.1972
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	6 994,0	Igangset.till.:	08.05.1974
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	124,0	Ferdigattest:	16.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	7 118,0	Midl. brukstil.:	17.11.1974
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	80
Bygningsnr:	80751176			Antall etasjer:	18

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		400,0		400,0				
H02	5		400,0		400,0				
H03	5		400,0		400,0				
H04	5		400,0		400,0				
H05	5		400,0		400,0				
H06	5		400,0		400,0				
H07	5		400,0		400,0				
H08	5		400,0		400,0				
H09	5		400,0		400,0				
H10	5		400,0		400,0				
H11	5		400,0		400,0				
H12	5		400,0		400,0				
H13	5		400,0		400,0				
H14	5		400,0		400,0				
H15	5		400,0		400,0				
H16	5		400,0		400,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 231	H0101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0102	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0103	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0104	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0105	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0201	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0202	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0203	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0204	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0205	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0301	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0302	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1

Tvetenveien 231	H0303	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0304	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0305	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0401	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0402	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0403	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0404	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0405	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0501	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0502	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0503	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0504	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0505	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0601	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0602	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0603	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0604	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0605	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0701	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0702	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0703	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0704	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0705	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0801	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0802	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0803	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0804	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0805	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0901	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0902	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0903	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H0904	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H0905	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1001	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1002	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1003	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1004	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H1005	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1102	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1103	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1104	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H1105	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1201	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1202	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1203	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1204	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H1205	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1301	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1302	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1303	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1304	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H1305	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1401	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1402	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1403	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 231	H1404	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 231	H1405	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	24.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	6 194,0	Igangset.till.:	17.11.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	124,0	Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	6 318,0	Midl. brukstil.:	14.11.1974
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	70
Bygningsnr:	80751184			Antall etasjer:	16

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		400,0		400,0				
H02	5		400,0		400,0				
H03	5		400,0		400,0				
H04	5		400,0		400,0				
H05	5		400,0		400,0				
H06	5		400,0		400,0				
H07	5		400,0		400,0				
H08	5		400,0		400,0				
H09	5		400,0		400,0				
H10	5		400,0		400,0				
H11	5		400,0		400,0				
H12	5		400,0		400,0				
H13	5		400,0		400,0				
H14	5		400,0		400,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 209	H0101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0102	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0103	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0104	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H0105	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0201	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0202	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0203	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0204	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H0205	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0301	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0302	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0303	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0304	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H0305	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0401	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0402	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0403	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0404	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H0405	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0501	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0502	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0503	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0504	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H0505	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0601	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0602	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0603	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0604	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H0605	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0701	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0702	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0703	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0704	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H0705	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0801	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0802	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0803	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0804	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H0805	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0901	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0902	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0903	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H0904	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Tvetenveien 209	H0905	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H1001	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H1002	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H1003	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 209	H1004	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 209	H1005	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	24.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	4 594,0	Igangset.till.:	17.11.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	124,0	Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 718,0	Midl. brukstil.:	23.11.1973
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	50
Bygningsnr:	80751192			Antall etasjer:	12

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		400,0		400,0				
H02	5		400,0		400,0				
H03	5		400,0		400,0				
H04	5		400,0		400,0				
H05	5		400,0		400,0				
H06	5		400,0		400,0				
H07	5		400,0		400,0				
H08	5		400,0		400,0				
H09	5		400,0		400,0				
H10	5		400,0		400,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvetenveien 253	H0101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0102	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0103	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0104	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0105	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0201	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0202	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0203	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0204	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0205	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0301	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0302	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0303	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0304	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0305	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0401	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0402	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0403	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0404	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0405	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0501	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0502	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0503	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0504	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0505	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0601	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0602	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0603	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0604	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0605	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0701	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0702	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1

Tvetenveien 253	H0703	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0704	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0705	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0801	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0802	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0803	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0804	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0805	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0901	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0902	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0903	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H0904	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H0905	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1001	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1002	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1003	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1004	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H1005	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1102	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1103	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1104	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H1105	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1201	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1202	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1203	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1204	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H1205	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1301	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1302	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1303	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1304	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H1305	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1401	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1402	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1403	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Tvetenveien 253	H1404	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Tvetenveien 253	H1405	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	24.11.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	6 194,0	Igangset.till.:	15.08.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	124,0	Ferdigattest:	09.04.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	6 318,0	Midl. brukstil.:	23.11.1973
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	70
Bygningsnr:	80751206			Antall etasjer:	16

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		400,0		400,0				
H02	5		400,0		400,0				
H03	5		400,0		400,0				
H04	5		400,0		400,0				
H05	5		400,0		400,0				
H06	5		400,0		400,0				
H07	5		400,0		400,0				
H08	5		400,0		400,0				
H09	5		400,0		400,0				
H10	5		400,0		400,0				
H11	5		400,0		400,0				
H12	5		400,0		400,0				
H13	5		400,0		400,0				
H14	5		400,0		400,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	21.05.1972
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.08.1972
Energikilde:		BRA annet:	3 978,0	Ferdigattest:	25.01.1974
Oppvarming:		BRA totalt:	3 978,0	Midl. brukstil.:	25.05.1973
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81324670			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				1 326,0	1 326,0				
H02				1 326,0	1 326,0				
H03				1 326,0	1 326,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 14:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1973
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80708882			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 14:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.04.1972
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1975
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80749937			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 14:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.1978
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80832141			Antall etasjer:	

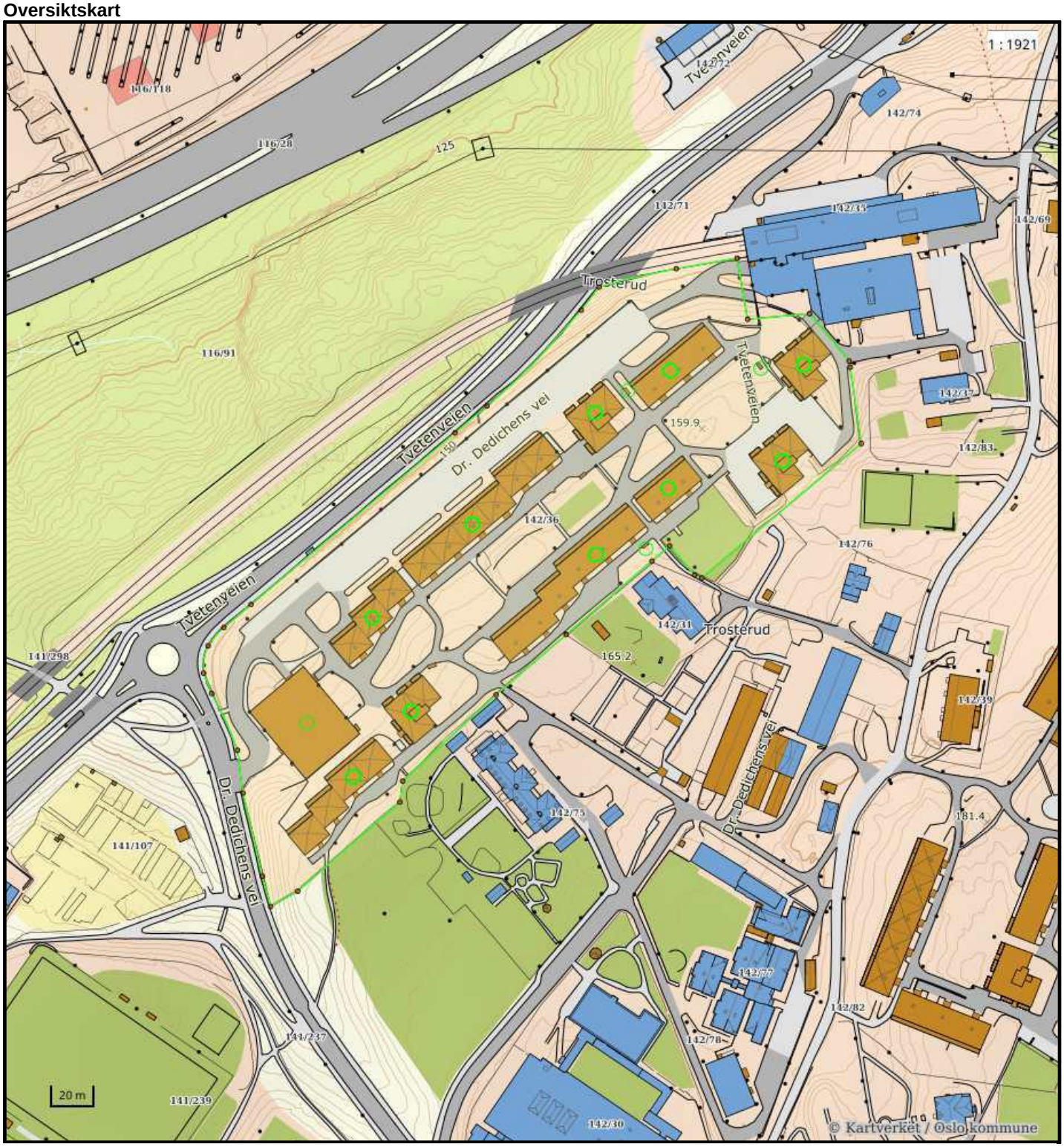
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

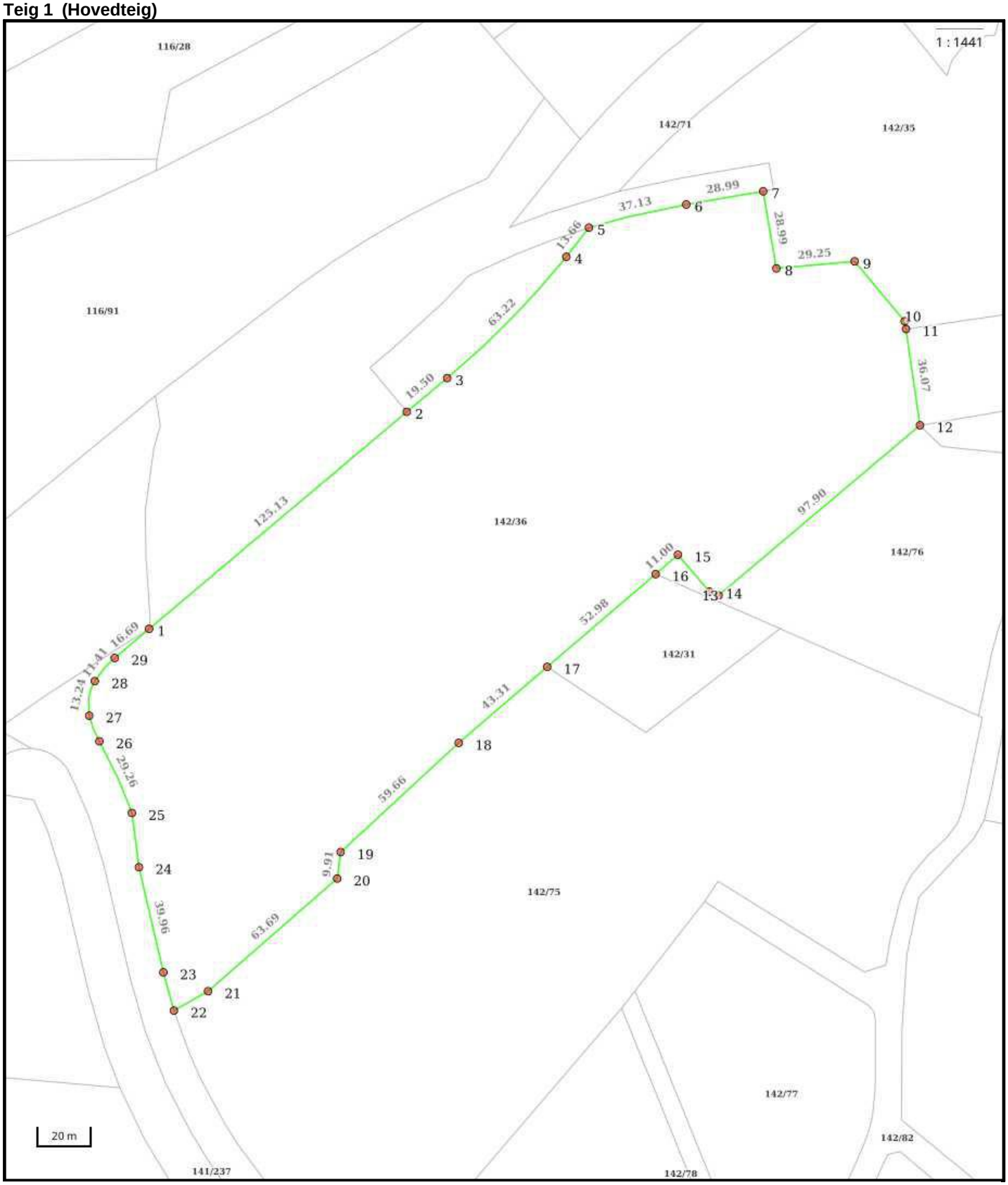
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 38 396,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

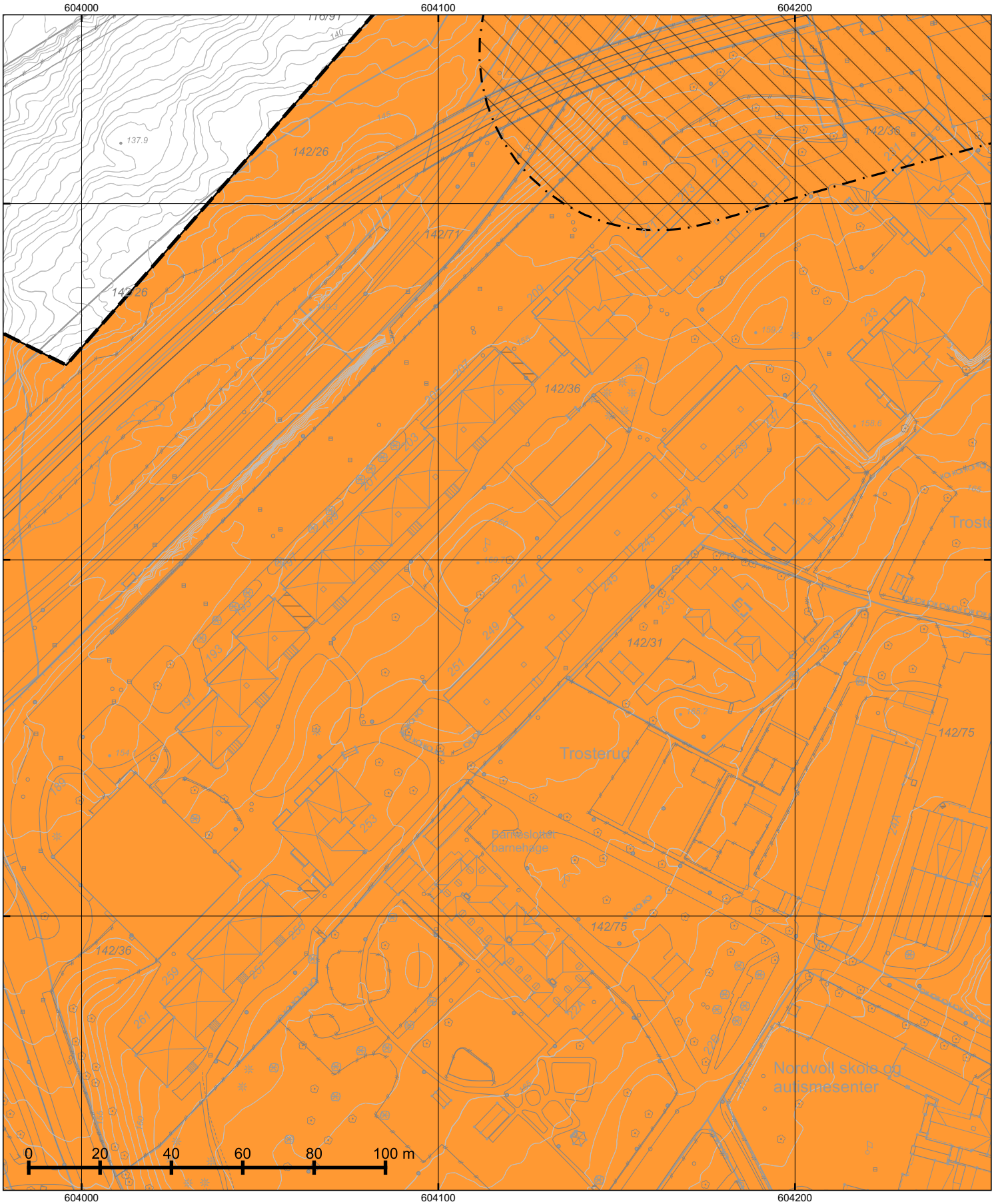
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 567,07	603 987,82	125,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 655,91	604 075,94	19,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 669,75	604 089,67	63,22m	Terrengmålt	8	-310,65	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 718,55	604 129,70	13,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 729,99	604 137,17	37,13m	Terrengmålt	8	295,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 741,83	604 172,34	28,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 644 749,32	604 200,35	28,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 644 721,32	604 207,85	29,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 644 726,55	604 236,63	28,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 644 706,15	604 257,14	3,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 644 703,23	604 257,84	36,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 644 668,16	604 266,26	97,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 644 598,57	604 197,40	3,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 644 599,71	604 193,96	17,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 644 612,27	604 181,08	11,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 644 604,39	604 173,40	52,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 644 566,44	604 136,43	43,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 535,42	604 106,20	59,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 491,15	604 066,21	9,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 481,25	604 065,83	63,69m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 435,27	604 021,76	14,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 644 427,02	604 009,80	14,73m	Terrengmålt	8	193,76	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 644 440,81	604 004,63	39,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 644 478,75	603 992,07	20,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 644 498,60	603 987,67	29,26m	Terrengmålt	8	-159,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 644 523,96	603 973,15	10,23m	Terrengmålt	8	34,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 644 533,08	603 968,59	13,24m	Terrengmålt	8	17,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 644 545,97	603 969,48	11,41m	Terrengmålt	8	34,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 644 555,22	603 976,07	16,69m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

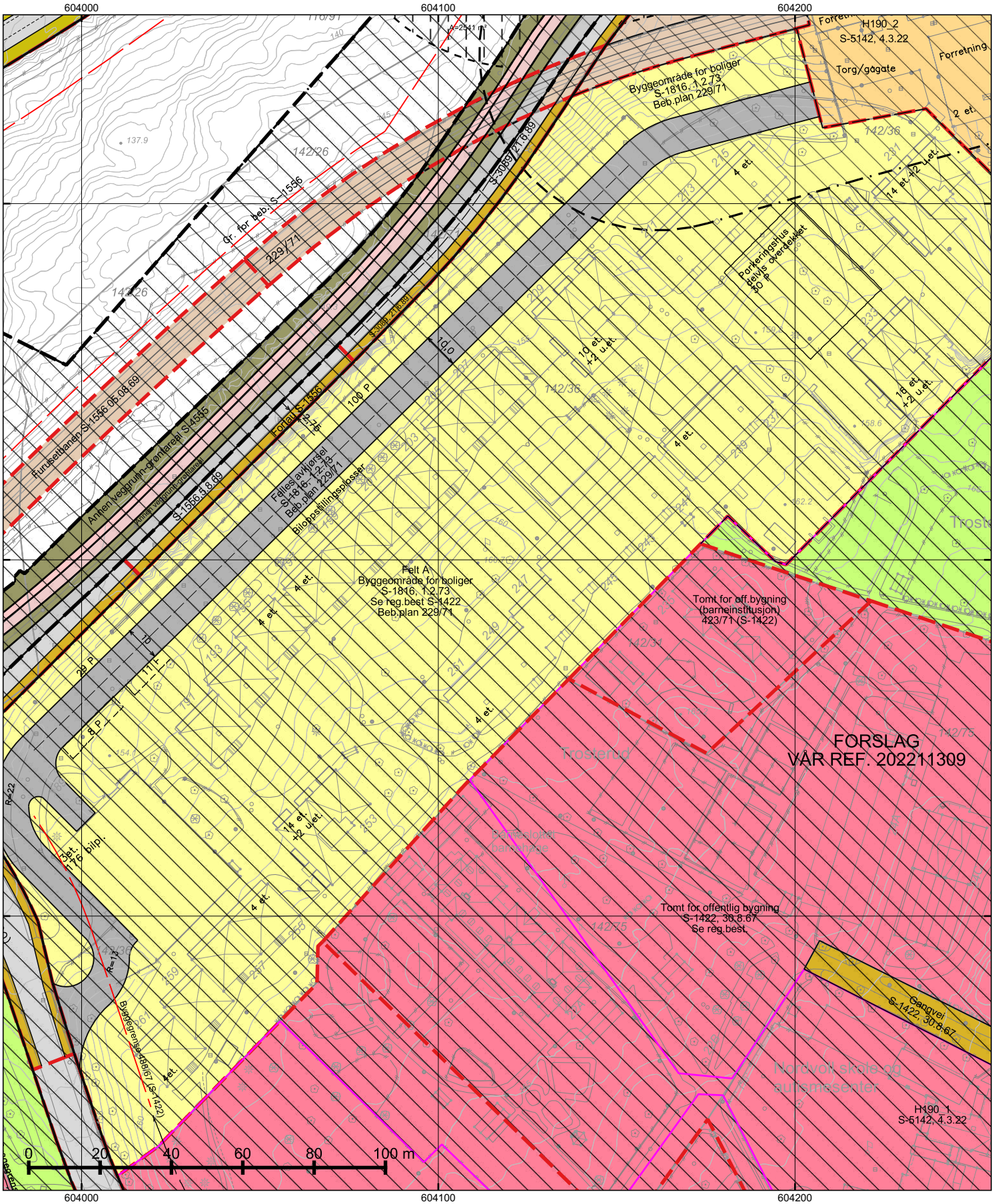
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164248/ 86541622
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 142/36

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

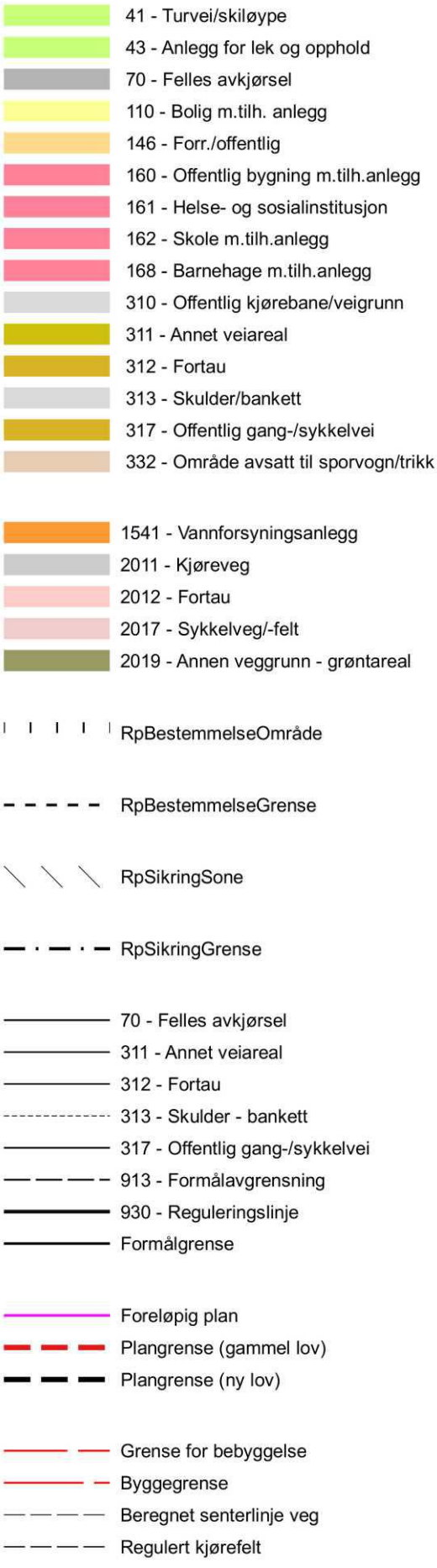
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

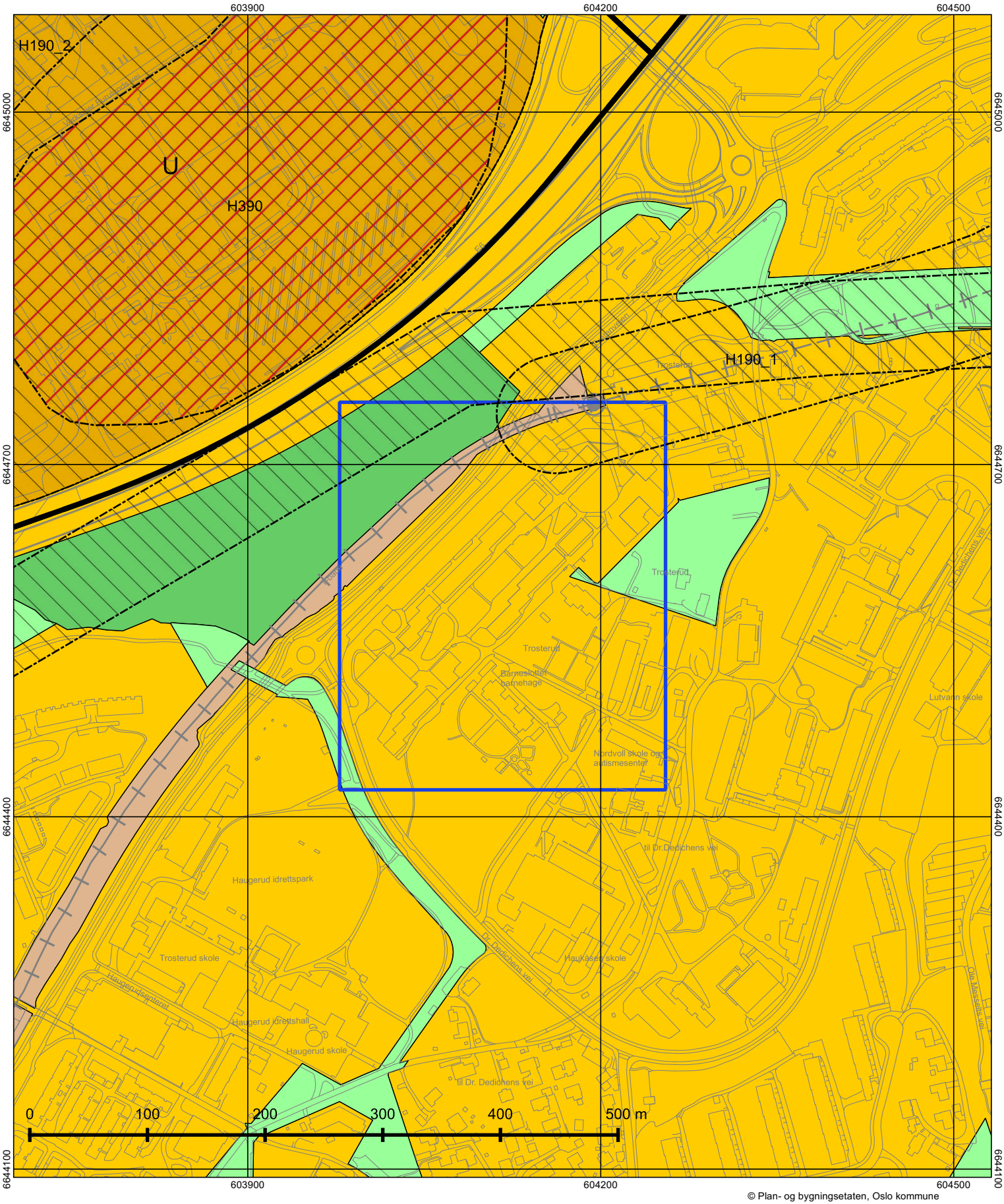
PlottID/Best.nr: 164248/ 86541622
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 142/36

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164248/86541622
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 231, 0675 Oslo
Gnr. 142, Bnr. 36, andelsnr. 123 i STUBBERUDLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260111

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Tor Inge Polden

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 950 69 980

E-post: tor.inge.polden@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.
