PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

STALLERUDVEIEN 119

Vedlegg

Arealbekreftelse

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

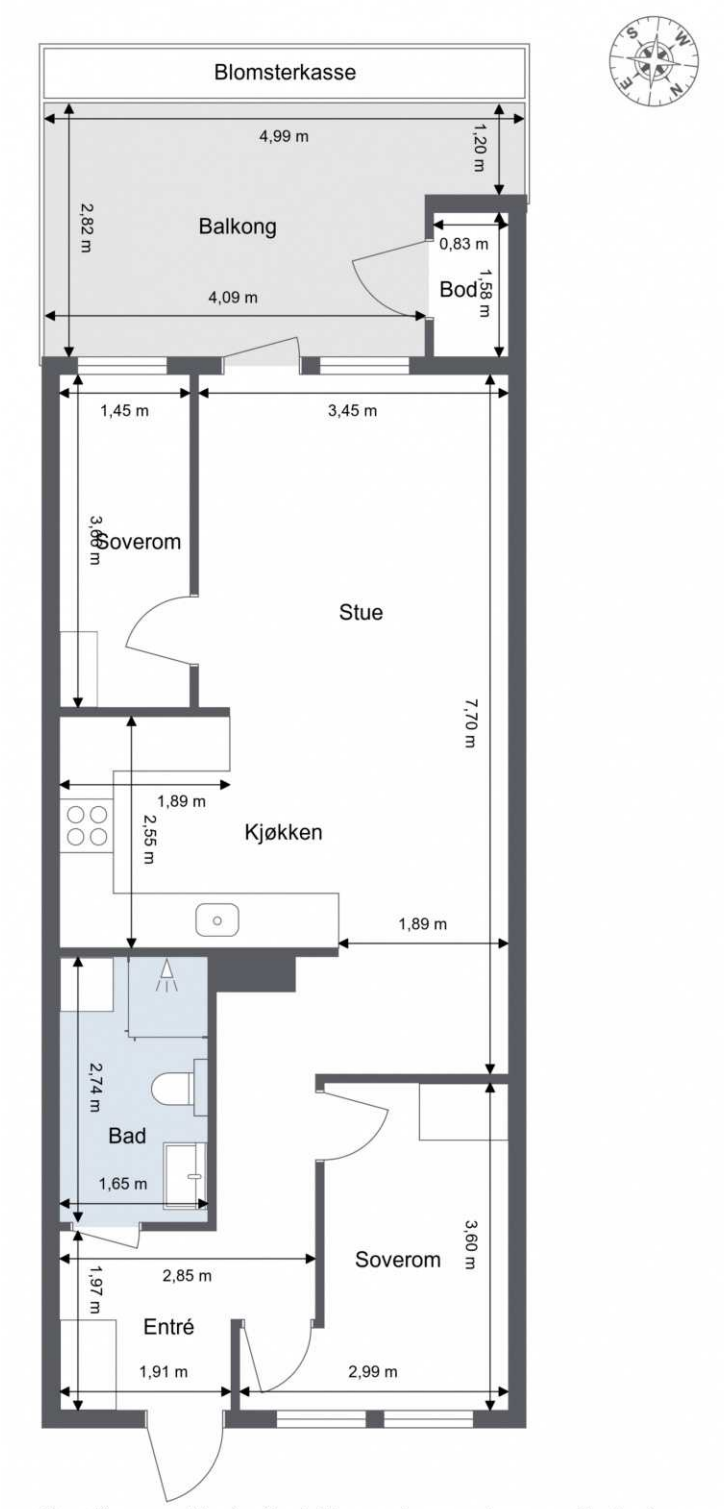
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Stallerudveien 119
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Stallerudveien 119, 0693 OSLO

OSLO kommune

gnr. 163, bnr. 120

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26114 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ9287

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje med vestvendt balkong, sentralt beliggende i veldrevet borettslag på Bogerud, bydel Østensjø i Oslo.

Hovedsakelig parkett gulv og glatte malte flater.

Felles mekanisk ventilasjon i bygget.
Varmtvann fra bereder plassert i leiligheten.
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, med glatte fronter og laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Baderom med fliser på gulv.
Sluk trolig fra byggeårene.
Veggmontert klosett og nedsenket dusjsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong med bod på enden.

Leiligheten disponerer 1 stk kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

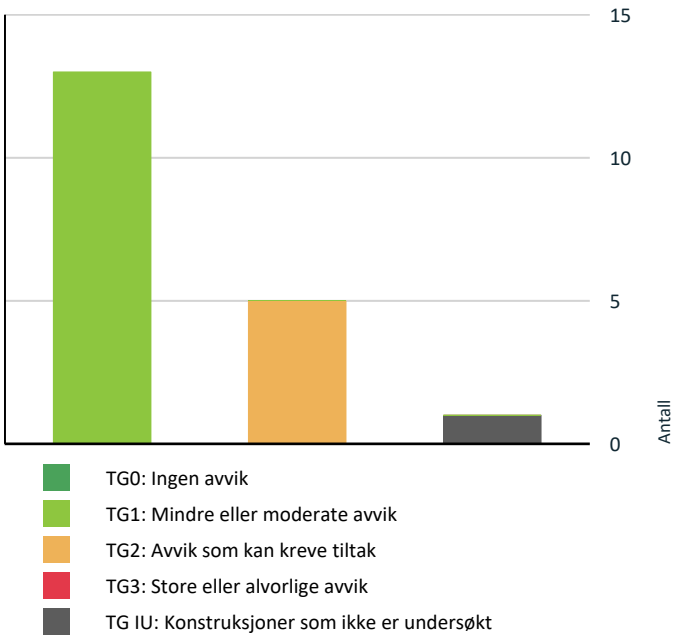
3-roms leilighet, beliggende i bygningens 1.etasje.

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- soverom ved stue er gjort mindre og kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er etasblert ett soverom til ved entrè/gang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet, beliggende i bygningens 1.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET, BELIGGENDE I BYGNINGENS 1.ETASJE.



Byggeår
1990

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1990.
Gjelder vindu på ett soverom (ved inngangsparti).

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på dekke.
Blomsterkasse i front hele veien.
Bod i trekonstruksjon på balkong.

Markise, utelys, stikkontakt og terrassevarmer er montert.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med belegg/vinyl
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

–

Leiligheten har adkomst via svalgang i betongkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegger i betong (cellekonstruksjoner).
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flatt tak antas tekket med papp/membran.

Tilstandsrapport

–

Bygningen ble oppført i 1990 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
1-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Tilstandsrapport

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

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i entrè/gang og soverom.
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 28 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommene og i entré/gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet opplyses å være fra 2019.
Varmekabler i gulv.
Ukjent hva som ble gjort i 2019.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspanel på vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,27 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på montering av baderomspanel.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk trolig fra byggeårene.
Ingen synlig klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke klemt under klemring i sluket.
Dette gir en noe svakere overgang mellom sluket og membranen, som kan gi forkortet levetid på badet samt vannlekkasjer.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjsone med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg via felles anlegg. Luftespalte ved terskel.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som teknisk rørføringer og innredning som kjøkken.
Samt det er montert baderomspanel.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Laminat benkeplate, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Opplyst av forrige salgsoppgave:
Platetopp, kjøleskap, fryser og stekeovn er fra 2013. IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at front til oppvaskmaskin subber i fronten ved siden av.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, justering av front for å unngå slitasje skader på front.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til mekanisk anlegg over stekesone.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap i vegg mot baderom.
Drenering til rom med sluk.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann, evt innhente dokumentasjon.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenventilator.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator.

–

På befaring ble det påvist noe lyd fra motor inni vegg, det bør lydisoleres for å unngålyd fra motor.

–

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne ventiler og tilgjengelige deler, i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Bygningens felles ventilasjonsanlegg, felles kanaler, vifter, aggregater, innregulering, kapasitet og funksjon omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av dagens observerte løsning.
Endringer i fellesanlegg eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet ca. 107 L med produksjonsår 2020.

–

Det er waterguard (lekkasjesikring av bereder) siden den står i ett rom uten sluk.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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 ett overskap på kjøkkenet.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Anlegget har 8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

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

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

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

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

–

Det anbefales å oppdatere kursoversikten.



Tilstandsrapport

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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

–

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

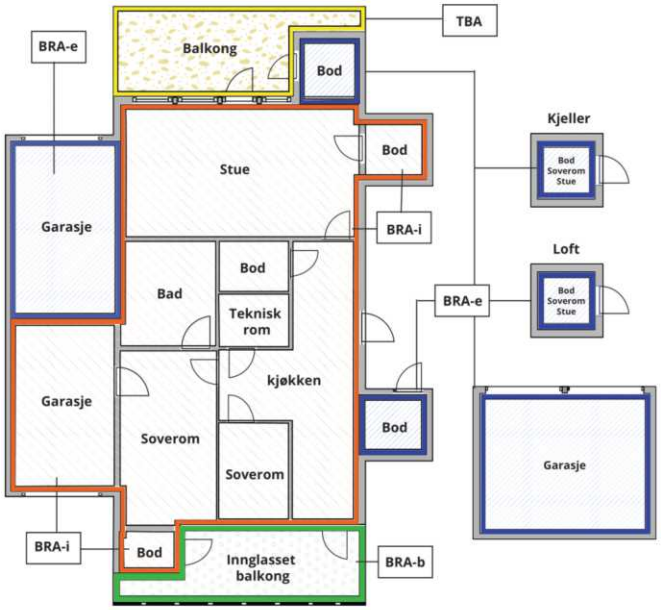
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet, beliggende i bygningens 1.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	57	2		59	12
Kjeller (fellesareal)		3		3	
SUM	**57**	**5**			**12**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod på balkong	
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom, bod på balkong og stue med åpen kjøkken løsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 12 m² (TBA) med bod på enden målt til ca. 1,5 m² (BRA-e).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 2,8 m².

Bod er merket med nr. 105.

–

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.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- soverom ved stue er gjort mindre og kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er etasblert ett soverom til ved entrè/gang.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2024 - malt alle overflater i leilighet utenom baderom. Arbeid utført av eier.
2025 - beisbehandling av treverk på terrasse og maling av fasade tilhørende leilighet på terrasse. Utført av eier.
2025 - tømt tidligere beplanting og jord i murbed på terrasse tilhørende leilighet, og fylt på med ny jord og beplantning. Utført av eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Theodor Fjalsett	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	120	0	0	7927.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stallerudveien 119

Hjemmelshaver
Stallerudveien 119 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0105

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
105/Stallerudv 119 Borettslag	957610242	105	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Theodor Fjalsett og Ingrid Elise Fjalsett

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
5	79 900	836	*31.12.2025*	167 774	*17.04.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med vestvendt balkong, sentralt beliggende i veldrevet borettslag på Bogerud, bydel Østensjø i Oslo.
Umiddelbar nærhet til Bogerud og Bøler senter med diverse butikker og servicetilbud, samt T-bane og buss.
Ellers kort vei til andre senter som Lambertseter, Oppsal, Bryn Manglerud og Tveita Senter.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt samt flere
sportsstuer som kan være mål for turer: Mariholtet, Rustadsaga, Skullerudstua.

Om tomten

Felles eiet tomt på 7 927 m².
Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, gressplen og variert beplantning.
Borettslaget disponerer noen parkeringsplasser for utleie. Disse fordeles etter ansiennitet/venteliste.
Det er opplyst at det foreligger muligheter lading av EL-bil i garasje. Ladestasjon må bekostes av andelseier.
Ellers gateparkering gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 254,– pr. md.

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

Hjemmeside: https://web2.herborvi.no/6477

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1990 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1990.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	566842	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	26.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.04.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	20.04.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.04.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260073

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Theodor Fjalsett	Ingrid Elise Fjalsett

Gateadresse
Stallerudveien 119

Poststed	Postnr
OSLO	0693

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8603057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260073

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplegg til elbillader. Eier av leilighet må selv kjøpe og installere på spesifikk lader på garasjeplass i enighet med styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Veranda er beiset og vedlikeholdt. mur på uteplass er pusset og sparklet samt malt. Fasadevegger på forside tilhørende leilighet er malt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260073

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260073

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Theodor Fjalsett	6d674f757b8a469022042 5844c53708a1ef75a17	27.03.2026 10:48:06 UTC	Signer authenticated by One time code

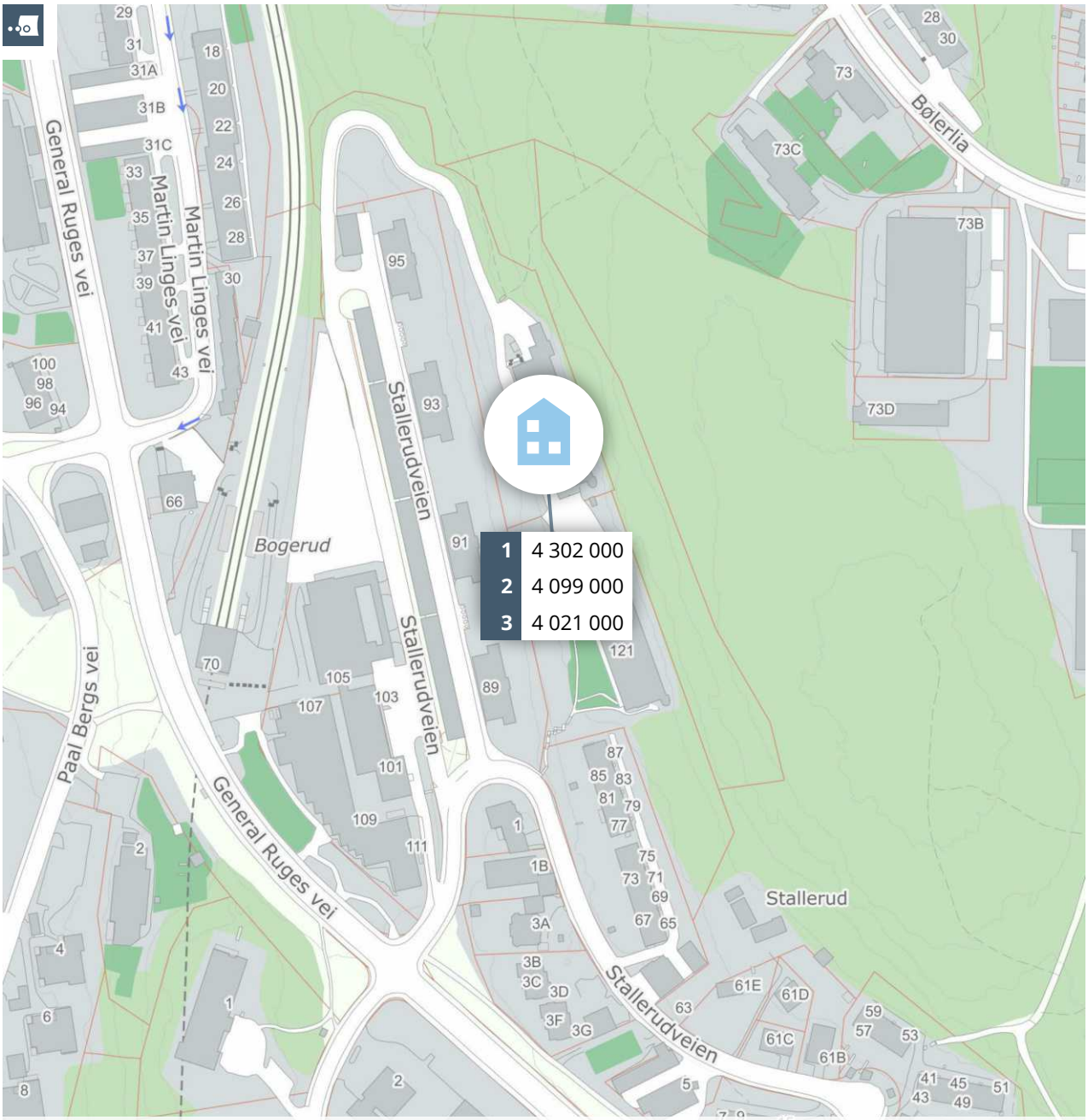
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Elise Fjalsett	0c6eea8d7df04db071dd 85b177a0531aa3379348	27.03.2026 10:48:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260073

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering
STALLERUDVEIEN 119

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 04.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stallerudveien 119, 0693 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 163 BNR 120 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERLIA

Verdivurdert til

4 190 000

167 774	4 357 774	76 452
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	6 254
Formue	836
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stallerudveien 119 57 m² 1990 1. etg 2 sov	06.09.2024	3 800 000	**4 125 000**	177 000	4 302 000	**75 474**
2 Stallerudveien 119 57 m² 1990 1. etg 2 sov	30.06.2025	3 990 000	**3 930 000**	169 000	4 099 000	**71 912**
3 Stallerudveien 119 57 m² 1990 3. etg 1 sov	28.01.2025	3 600 000	**3 850 000**	171 000	4 021 000	**70 544**

Stallerudveien 119 er en lys og innbydende 3-roms leilighet i 1. etasje med heis og vestvendt balkong. Boligen ligger sentralt til i et veldrevet borettslag på Bogerud, med umiddelbar nærhet til Bogerud senter, butikker, servicetilbud samt T-bane og buss. Reisetiden til Oslo sentrum er ca. 15 minutter med T-banen. Området byr på flotte turmuligheter, blant annet ved Østensjøvannet med rikt dyreliv og i Østmarka med et variert tilbud av turstier, bade- og fiskevann.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og er oppgradert i perioden 2019–2025. Den består av entré, bad, to soverom, samt åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til solrik balkong.

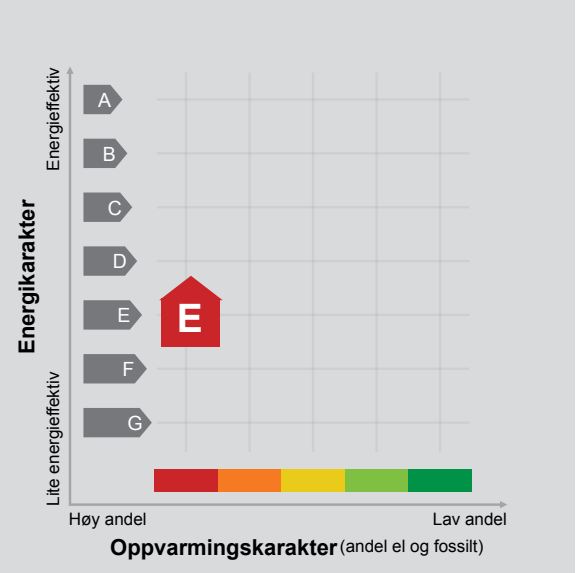
Kort fortalt:
- Vestvendt balkong på 12 kvm
- Bod på balkong ca. 1,5 kvm og kjellerbod ca. 2,8 kvm
- Vesentlig oppgradert 2019–2025
- IKEA-kjøkken fra 2019
- Oppgradert bad fra 2019
- Fyring inkl. i felleskostnader
- Østmarka i umiddelbar nærhet
- Mulig å leie garasjeplass for kr. 550,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81109591
Merkenummer	Energiattest-2025-208212
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

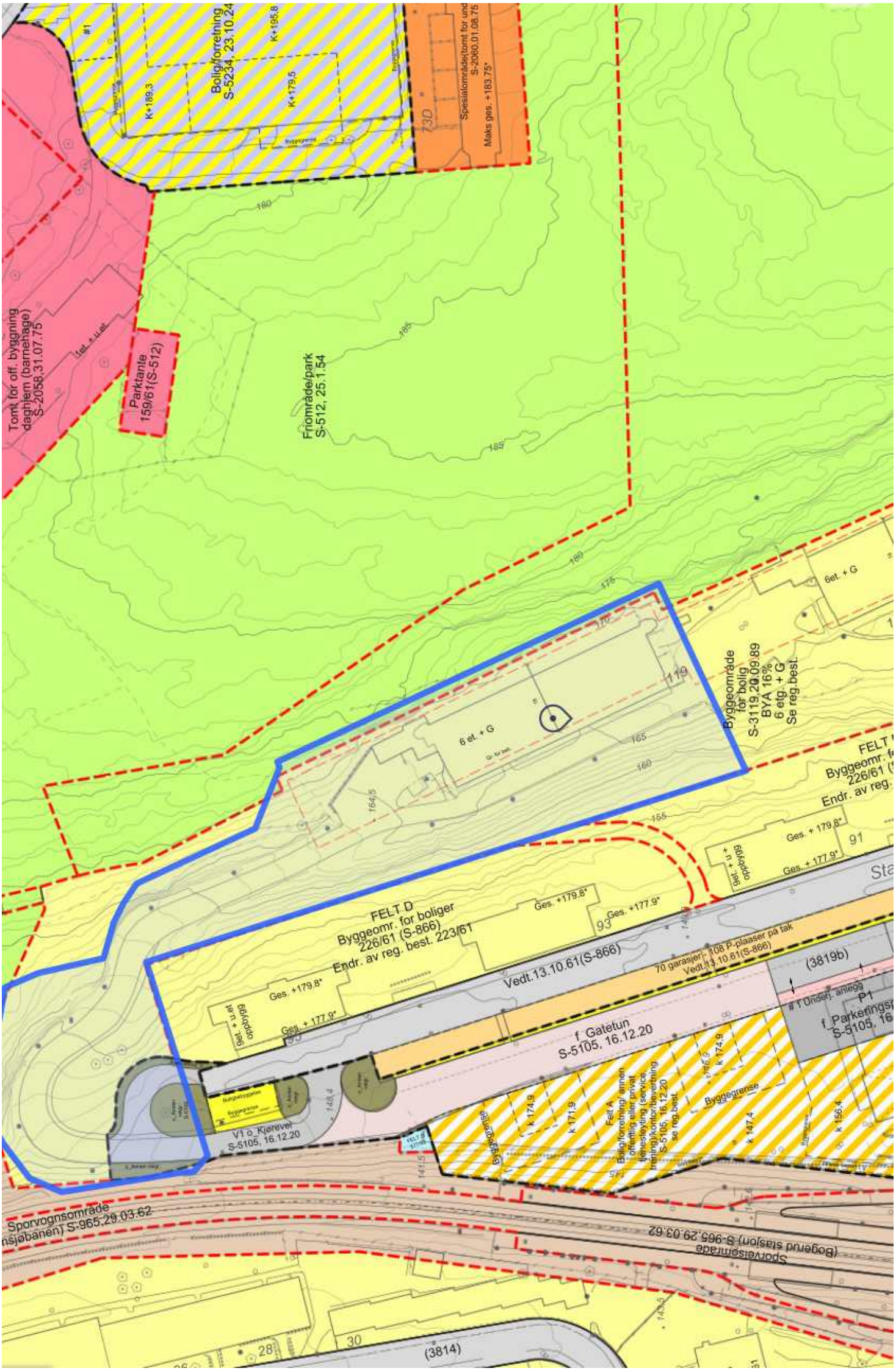
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Bolig/forretning
S-5234, 23.10.24
K+195,8
K+189,3
K+179,5
#1
130
Spesialområde(tomt for und
S-2060, 01.08.75
Maks ges. +183,75*
Tomt for off. byggning
daghjem (barnehage)
S-2058,31.07.75
Parktanle
159/61(S-512)
Friområde/park
S-512, 25.1.54
6et. + u.et.
6 et. + G
Byggeområde
for bolig
S-3119,20.09.89
BYA 16%
6 etg. + G
Se reg.best.
FELT D
Byggeomr. for boliger
226/61 (S-866)
Endr. av reg. best. 223/61
Ges. +179,8*
Ges. +177,9*
6et. + u.et.
opptil 9B
Vedt.13.10.61(S-866)
70 garasjer, 106 P-plasser på tak
Vedt.13.10.61(S-866)
(3819b)
f Underj. anlegg
P1
f_Gatetun
S-5105, 16.12.20
Byggegrense
k. 174,9
k. 171,9
Felt A:
Bolig/forretning/ annen
offentlig eller privat
tjenesteyting (service,
trening)/kontor/bevertning
S-5105, 16.12.20
se reg.best
k. 174,9
k. 147,4
k. 156,4
V1 o_Kjørevei
S-5105, 16.12.20
Sporvognsområde
(Bogerud stasjon) S-965,29.03.62
(3814)
Byggeområde
for bolig
S-3119,20.09.89
BYA 16%
6 etg. + G
Se reg.best.
6et. + G
Ges. + 179,8*
Ges. + 177,9*
91
93
119
164,5
148,4
141,5

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Madelen Auen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: madelen.auen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260073 . Vår ref.: 6477-1-105 Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stallerudveien 119 borettslag
Organisasjonsnr:	957610242
Andelseier:	Fjalsett, Ingrid Elise
Medeier:	Fjalsett, Theodor
Leilighetsnummer:	105
Adresse:	Stallerudveien 119, 0693 OSLO
Andelsnummer:	5
Gnr.	163
Bnr.	120

Borettsinnskudd: Kr. 79 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 566842.
- 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.

Boligselskapets hjemmeside http://www.stallerudveien119.no/ Megler bes gjøre seg kjent med krav til andelseier i vedtektenes 2- 1 (2). Mulighet for lading av el-bil i garasje. Ladestasjon må bekostes av andelseier, ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Godkjenning av ny andelseier foretas av OBOS v/ Daniel Walter (epost: daniel.walter@obos.no) Tildeling av p-plasser foretas av rådgiver Daniel Walter (epost: daniel.walter@obos.no) Generalforsamling 2025 gå styret fullmakt til låneopptak på ca 2,5mill til div rehab.prosjekter. Lånet er ikke tatt ut ennå.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208734156
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	11 073 064,00
Innfrielsesdato:	30.01.2056
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: 6 254,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 254,00	

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:	276,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 339,-
Annen formue:	836,-
Gjeld:	159 310,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208734156
Restsaldo:	167 773,69
Kapitalkostnader:	923,20
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 167 773,68,-, 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 Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

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 Daniel Matthias Walter, e-post: daniel.walter@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: stallerudveien119@styrerommet.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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6477

STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

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 møte. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport fra styret
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Lekeplass i bakgården
11. Varmtvannsberedere 1
12. Varmtvannsberedere 2
13. Lån til vedlikehold
14. Endring av vedtekter ift oppussing
15. Valgkomité
16. Innføring av krav til ekstern styreleder (styret, tidligere GF diskusjoner)
17. Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen
18. "Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL" - saker som ønskes behandlet/besvart på generalforsamlingen

Med vennlig hilsen,
Styret i STALLERUDVEIEN 119 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.

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært et rolig år på styrefronten, men dessverre med en uvanlig høy forekomst av beboersaker som har krevd juridisk kompetanse og grundige diskusjoner, samt diskusjoner med forsikringsselskap.
Ellers har vi inngått en avtale med OBOS om vedlikeholdsplanlegging, og vi har etter befaring og kontrakts gjennomgang fått beskjed om at gården er i godt vedlikeholdt stand, utenom alderstegnene.
Vi har også jobbet med å få kunstig intelligens inn i arbeidsflyten, og det er mulig at Cirstyn tar en kort demonstrasjon av hva hun holder på å bygge på generalforsamlingen om det er tid, og folk er interesserte.
Disse sakene er grunnen til noen av forslagene du kan lese om lenger ned i årsmøteinnkallingen. Dette fordi de ikke bare har vært tidkrevende, de har også påført borettslaget en del store uforutsette utgifter i form av advokathonorar og annet. Ellers har vi jobbet med:

Blomsterbed
Sent i april hadde vi ettårsbefaring med OBOS Prosjekt og Rørlegger Sentralen om blomsterbedet foran blokka. Ingen mangler ble funnet utover et par manglende (FHV) dokumenter. Så selv om vi har hatt en tørr vinter, ser det ut til at vi ikke har hatt lekkasjer, og at den nye dreneringen under blomsterbedet med avløp/varmekabel har fungert godt. Inneklimaet er også bra, og ny mugg har ikke blitt dannet ut fra det vi kan se på utsiden av bodene. Etter godkjenningen ble det luket, og bark/barkduk lagt etter beboerforslag

Bakgården
Vi har avventet grave- og annet arbeid i påvente av hvordan vinteren har vært for kjellerbodene på langsiden. Så snart blomsterbedet ble godkjent, har vi tatt opp dialogen med OBOS Prosjekt og Rørlegger Sentralen. Som mange av dere husker fra generalforsamlingen i 2023, så har styret avslått et tidligere tilbud om å grave opp bakgården til 8 millioner kroner, siden dette ikke garanterte en løsning. Dette kom fram da styreleder ba om en risikovurdering.

Styret har heller valgt å se an status på blomsterbedet, og så snart ettårssjekken post-leveranse var godkjent, argumenterte styreleder for å bruke radar- eller kamerateknologi som kunne gi oss faktisk oversikt over problemet før vi setter i gang med å bruke enorme summer på graving.
Styret er derfor i skrivende stund i gang med å innhente tilbud om befaring med radar og termikk-kamera, slik at vi får en status på fundamentet, slik at vi kan håndtere det vi faktisk finner, og så grave – om vi må – ut fra det.
Vi benytter også anledningen til å ta en sjekk på tilstanden på betong og balkonger i blokka. Tilbud forventes

mellom 09 og 13 juni.

Vi så også ved den første befaringen med radar-firmaet at den gule plasten dere ser stikke ut i bakgården nær døren til trappegangen, antagelig er en løs topplist til IsoDrain-bekledningen på betongfundamentet i bakgården. Er den løs flere steder, så er det ikke rart det kommer vann inn. Så det er en stor mulighet for at vi må grave ca. 50 cm langs kanten til svalgangen for å se status, og tette, og feste de løse topplistene.

Det ble også påpekt at vannet i heisrommet kommer inn via injeksjonspunkter.
Vann i heisrommet er skummelt, da trafoen til heisen står der (riktignok på et høyt fundament).
Injeksjonspunktene i heisrommet kommer av at det ble lagt polyuretanskum under blokka da den ble bygget.
Vi tror hensikten antagelig har vært en blanding av å forsterke der det er dårlig bæreevne i grunnen og for å hindre vanninnsig. Skum blir brukt fordi det er lett, ekspanderende og fortrenger vann og luft. Ulempen er at når det blir gammelt, så kan det tørke inn og sprekke – og sprekkene danner kanaler der vann kommer inn.

Under befaring med OBOS Prosjekt for vedlikeholdsplanlegging kom det samme uoppfordret fram: Vannet i heisrommet kommer av at det er injisert skum under (deler av?) fundamentet i blokka.
Hvorfor verken Selvaag eller andre har observert eller påpekt disse punktene er et like stort spørsmål i styret som det er hos dere. Siden 2019 har det vært mange befaringer der nede, med alt fra Selvaag (2019, 2023 med daværende styre), til Oslo PumpeService, OBOS Prosjekt, Rørlegger Sentralen og tre ulike vaktmesterfirma. (Til og med tidligere styreleder klaget over vann i heisrommet til Selvaag i 2018. Han fikk beskjed om at «sånt må man regne med» fra de.)

Når vi så har nøstet opp nok en del av vann-puslespillet, er den gode nyheten at dette kan fikses på flere vis:
Først må vi få til en ny vurdering av skumtilstanden via kjerneprøve eller annen testing. Dette gjør vi via enten OBOS Prosjekt eller et geoteknisk firma. Når vi har resultatet, må vi vurdere om vi skal ha:
Ny injeksjon med nytt polyuretanskum, epoksy, eller om vi skal grave opp bakgården ved pumpestasjonen/foran 101 – 103
Prisen avhenger av videre utredninger og resultater.
Hensikten er uansett å tette eksisterende steder der vannet kommer inn, og identifisere svake punkter for framtidig vedlikehold.

Nye dører
Nye dører ankom uken før påske og installeres i etapper i henhold til vedtak fra generalforsamlingen i juni '24. Styret valgte å betale installasjonen i tre avdrag for å spre den økonomiske belastningen. Dørene installeres fortløpende, og per 03.06.25 har ca 25 leiligheter har fått nye dører. De nye dørene er av BS30-standard, som betyr at de er brannsikre i 30 minutter. Dette er en betydelig sikkerhetsoppgradering fra de gamle dørene som ikke hadde brannsertifisering, selv om dette ikke er et forsikringskrav.
Vi minner om at grunnet dørenes brannsikre konstruksjon bør eksisterende ringeklokker ikke monteres direkte inn i døren, da boring skader den brannsikre membranen.
Vi har derfor bestilt elektroniske ringeklokker som festes utenpå døren. Styret kan ikke pålegge noen å ha ringeklokke, så dere må bestille disse. De koster 1000 kroner per stykk. Dette dekkes av borettslaget.

Telia
Etter mye fram og tilbake har Telia begynt å betale oss tilbake for manglende TV2. Hittil har vi fått refundert ca 24 000 kroner. Husk at borettslaget betaler Telia-abonnementet en gang i året, slik at dette ikke er en løpende månedsutgift. Det ser også ut til at stadig flere i blokka velger å streame direkte til smartTV'en med et eget TV2 abonnement, og dermed unngår hele TV2 striden og poengpakke-styret.

Varmtvannsberedere
De fleste varmtvannsberedere i blokka har datostempler fra 2009-2010 og er nå 15-16 år gamle. Styret har utsatt utskifting først på grunn av usikkerhet rundt bakgård-kostnadene, deretter prioriterte vi dør-prosjektet.

Vi har sjekket om vi kan finne smarte beredere for å få Enova tilskudd, men det viser seg at våre beredere på 120 liter er for små til dette, de må være 200-300 liter. Men berederne må skiftes ut i nær framtid, noe som vil koste mellom 800 000 til 1.2 millioner kroner avhengig av modell og leverandør. Vi har derfor lagt dette til vedtak.

Oppussinger

Ombygging av leiligheter uten hensyn til ventilasjon har medført betydelige kostnader for borettslaget. Vi har fått mye kjeft av beboere for dårlig ventilasjon, men i mange tilfeller de siste par årene har ombygging av leiligheter vært en del av problemet. Men vi sjekker alltid, og dette fører til økte driftskostnader. Bare i vår brukte vi over 100 000 uforutsette kroner på dette i form av kamerasjekk i alle vertikaler og spyling i soilrørene – noe vi hadde håpet å ha på neste års budsjett, da dette ikke er småpenger.
I denne sammenhengen er det viktig å presisere at dette ikke handler om å peke på enkeltbeboere, men om håndverkere som manglet kompetanse eller vilje til å identifisere ventilasjonsproblematikken. At en beboer ønsker å omarrangere veggene i leiligheten er så sin sak, men da MÅ ventilasjon være del av helhetsvurderingen.
Det er viktig å huske på at leilighetenes originallayout er designet for optimal ventilasjon. Omfattende layoutendringer påvirker ikke bare egen leilighet, men hele vertikalrekka, siden ventilasjon i øvre etasjer trekker lufta fra de lavere etasjene opp.
Ventilasjonssjakts-rens og ventilasjonssjekk planlegges august/september, forutsatt budsjett, siden vi er litt blakke nå, og vi har også framlagt forslag til vedtektsoppdatering.

Bad

Som del av arbeidet med varmtvann og ventilasjon har vi også bedt Rørlegger Sentralen om oppussingspakke på bad, og vi venter på tilbud, det må et par befaringer til, først.
Det vi har etterlyst er en totalpakke med borettslagsrabatt for de som planlegger å pusse opp badet i framtiden, slik at vi unngår framtidige situasjoner med slett håndverk som påfører både beboer og borettslag ekstra kostnader. Badene betales dog av andelseier.

Markiser

Siden Markisemannen nå også tilbyr nedbetaling, ba vi om ny befaring for å få borettslagsrabatt. Om borettslaget skal forskuttere, så har det hensikt å se om vi kan få en enda gunstigere avtale. De var på befaring 03.06.
De kan tilby oss rabatt om vi bestiller minimum 30 markiser, eller en liten rabatt om vi bestiller en og en av gangen ut fra hva beboer ønsker. Vi legger ut informasjon med konkrete tilbud så snart de foreligger.

Økonomi

Uforutsette utgifter 2024/2025

Borettslaget har håndtert flere uplanlagte kostnader i år som har belastet sparekontoen:

o **Driftsutgifter:** 115K (Rørlegger Sentralen ca 100K til rørsjekk+ driftsavtale for å sjekke taket 2x året, gammel leverandør la ned/ble kjøpt opp 15K)

o **Juridiske kostnader:** 50K (advokatutgifter 30K + økt OBOS-bistand 20K) relatert til komplekse saker.

o **Vaktmester-overgang:** 40K ekstraarbeider (blomsterbed, møbelvedlikehold, søppelhåndtering, sykkelbua) ved overgang fra handyman

o **Totalt uplanlagt:** 205K

Finansiell strategi til nå

Borettslaget har konsekvent finansiert alle større prosjekter med egne midler heller enn lån. Disse prosjektene har alle som én vært reparasjons eller sikkerhetsrelaterte, som SFTY alarmene, ny garasjeport, blomsterbedet og de nye dørene. Dette har redusert våre sparemidler betraktelig, men har holdt fellesutgiftene lave..
Per 03.06 er det 500 000 på sparekonto. Den er altså ikke tom, men vi trenger å begynne å bygge den opp igjen. Dette er litt uforenlig med vedlikeholdsarbeidene som må gjøres, særlig når vi nå ser konsekvensen av Oslo Kommunes mål om at kommunale utgifter (vann, avløp og søppel) skal øke med 70% innen 2028. I snitt så er dette nesten 20% per år. Vi ser allerede nå at dette, sammen med vanlig konsumprisindeks vil medføre en husleieøkning på 300-400 kroner fra 01.01.2026.

For å gjennomføre vedlikeholdsprosjektene vi ønsker, er vi enten nødt til å sette økonomien på vent til vi får bygget oppsparte midler opp igjen, eller vi kan ta opp et mindre lån.

Man kan spørre hvorfor vi ikke har tatt opp lån tidligere. Dette har to grunner:

1. Egenkapital skal brukes der vi kan. Det som har belastet oss mest er, som varslet, dørprosjektet kombinert med de uforutsette utgiftene til å utbedre garasjeport og drenering foran blokka.

2. Vi har med vilje unngått å øke det eksisterende lånet for å unngå høyere renter og avdrag, og dette har i sin tur holdt fellesutgiftene nede de siste seks årene.
Så selv om vi nå vurderer et mindre tilleggslån når renten er høy, må det sees i sammenheng med alt vi har kunnet betale av egen lomme sammen med lave fellesutgifter. Det er ingen som så den brutale avgiftsøkningen fra kommunen før i fjor da vi fattet tidligere generalforsamlingsvedtak.
Dette er altså grunnen til at vi ber om å enten ta opp 2, 2.5 eller 3 millioner i lån, og dere ser prognose under vedtaksavsnittet «lån»

Enova
Vi har valgt å vente med Enova vurderinger til vi har vedlikeholdsplanen og modulen på plass. Og den diskuteres 15-16 juni etter befaringene i mai.
Dette fordi tilskuddet har minket – vi får refundert opp til 125 000 kroner av utredningen, og vi ønsker å planlegge og iverksette tiltak som får blokka opp fra rød D eller E til en rød C, noe som vil gjøre leilighetene mer energieffektive. Fordi vi ikke har fjernvarme, kommer vi ikke til å få energiklasse A eller B – som ville ha gitt oss muligheten til grønne lån, men det er kanskje også verdt å diskutere i framtiden?

SFTY – lekkasjevarsler
Vi har vurdert lekkasjevarsling fra SFTY i alle leiligheter. Dette vil kobles opp mot eksisterende brannvarsler. Vi fikk et godt til bud på dette, og vil koste borettslaget ca 3 900 kroner måneden, 46,728 kroner året. Vi har lagt dette som forslag til vedtak.

Beredskap:
Vi har satt av penger i årets budsjett for beredskap. Disse brukes til en DAB radio, og diverse solcelle og andre type ladere og generatorer sammen med et par ekstra gassflasker, slik at styret og beboere i hvert fall kan få med seg nyheter og evt lage mat på grillen ute. Vi kjøper førstnevnte nå i juni, da det er salg på slikt.

Valgkomité
Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.
Dette for å gi et nytt styre en så god handover som mulig, og unngå det som skjedde sist, da all informasjon vi hadde, lå på en defekt USB.
Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.

Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Uavhengig revisors beretning finnes på side 20 og detaljert regnskap på side 22 og utover (dette grunnet layout-problemer i OBOS sitt mal-system).

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 6477 Stallerudveien 119 Borettslag.pdf
2. 6477 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6477 Kostnadsdiagramm 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Som nevnt i årsberetningen ønsker styret å trekke seg ut etter fullføring av pågående prosjekter. For å sikre god rekruttering til neste styre trenger vi en valgkomité på minst tre personer.

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.
Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar

Innstilling
Forslag vedtas slik den foreligger. Valgkomité dannes før neste generalforsamling og sendes på valgkomitékurs i regi av OBOS. Vi minner om at valgkomitémedlemmer kan ikke velge seg selv til styreverv.

Roller og kandidater

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

- Cirstyn Bech

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

- Anja Sveen Johansson
- Kristoffer Berdal

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

- Jorunn Ervik
- Thomas Jerstad

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

- medlem 1 - oppnevnes av generalforsamlingen
- medlem 2 - oppnevnes av generalforsamlingen
- medlem 3 - oppnevnes av generalforsamlingen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Cirstyn Bech

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

- Kristoffer Berdal

Sak 10
Lekeplass i bakgården

Forslag fremmet av:
Samantha Venter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det mulig å få en lekeplass i bakgården?

Styrets innstilling
Saken oversendes styret for utredning og videre oppfølging om lekestativ og sikkerhet i bakgården.

Forslag til vedtak
Vedtas

Sak 11
Varmtvannsberedere 1

Forslag fremmet av:
Styret, samt Kirsten Hjemdal, på GF '23, '24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varmtvannsberederne begynner å bli gamle slik meddelt i årsrapporten, og bør skiftes ut. Vi må bestemme dette før vi evt tar opp lån.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Varmtvannsberedere skiftes ut.

Sak 12

Varmtvannsberedere 2

Forslag fremmet av:

Styret, samt Kirsten Hjemdal, på GF '23, '24

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Om utskifte er vedtatt: Vi er i ferd med å hente inn tilbud på ulike alternativer og venter på de siste tilbudene når dette skrives. For å gi oss alle et best mulig grunnlag foreslår styret å ferdigstille innhenting av tilbud over sommeren, for så å presentere alternativene med kostnader og spesifikasjoner i høst
Deretter velger vi elektronisk hva vi vil ha, og iverksetter implementering på senhøsten eller vinteren.

Styrets innstilling

Det er flere nye modeller på markedet som er mer energieffektive enn de vi har nå, og de er verdt å vurdere.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 13

Lån til vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De viktigste tingene som bør tas unna som del av vedlikehold er:

- Om varmtvannsberedere vedtas, koster dette mellom 800 000 til 1.2 millioner
- Betale ut siste avdrag av dørene (600 000 + ca 55 ringeklokker – 55 000)
- LED belysning i svalgangene (Ca 100 000)
- Forskuttering Enova (125 000)
- Eventuelle andre prosjektkostnader

Vi ber om å få inngå et lån på 2.500.000 kroner.
Dette betales ned over 10 år med følgende satser (estimert på grunnlag av nåværende rentebetingelser):

- Månedlig avdrag: 27 380 kroner
- Per leilighet, per måned: 415 kroner
- Per leilighet per år: 4978 kroner

- Renter: 785 599

Styrets innstilling

Vi ber om å få vedtak til å låne 2.5 millioner kroner slik at vi i hvert fall kan ta varmtvannsberederne, betale ferdig dørene, og bytte til LED lamper, samt å ha noe overskudd til å evt forskuttere markiser ogdekke evt andre prosjektkostnader.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 14

Endring av vedtekter ift oppussing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre teksten i borettslagets vedtekter § 4-3, slik at ombygging av leiligheter må ha søkes om, og få tillatelse, slik at boligen forblir i tilstanden TEK17 forskriften anbefaler. Dette fordi vi i de siste årene har hatt alt fra strømproblemer i en leilighet til hull på vannrør og også dårlig ventilasjon i flere leiligheter, som påvirker alle leilighetene i vertikalrekka på samme ventilasjonssjakt, noe som igjen gjør at ventilasjonstrekket generelt blir dårligere. Når ikke håndverkerne tar ansvar for at forskriftene følges, dette er det dessverre borettslaget som må ta ansvar – også for å unngå uforutsette kostnader.

Teksten i vedtektene §4-3 endres ved at følgende avsnitt legges til:

Større bygningsmessige forandringer innenfor boligen (f.eks. Flytting av lettvegger og forandring av rominndeling) må varsles styret og plantegning/dokumentasjon legges ved. Det forutsettes at det brukes autoriserte håndverkere/fagfolk og at forandringene ikke er til ulempe for borettslaget eller øvrige andelseiere (f.eks. påvirker ventilasjonen negativt).

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas. Vi kan ikke nekte noen med god grunn å bygge om, og dette sikrer oss alle i forhold til dårlig håndverk.

Forslag til vedtak

Vedtas. Følgende tekst legges til i vedtektenes § 4-3: "Større bygningsmessige forandringer innenfor boligen (f.eks. Flytting av lettvegger og forandring av rominndeling) må varsles styret og plantegning/dokumentasjon legges ved. Det forutsettes at det brukes autoriserte håndverkere/fagfolk og at forandringene ikke er til ulempe for borettslaget eller øvrige andelseiere (f.eks. påvirker ventilasjonen negativt)."

Sak 15

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som nevnt i årsberetningen ønsker styret å trekke seg ut etter fullføring av pågående prosjekter for en god handover til neste styre. For å sikre god rekruttering til neste styre trenger vi en valgkomité på minst tre personer.

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.
Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.
Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar a 5 000 kroner til hver, og med krav om å stille på OBOS kurs og å levere en innstilling til et godt styre.

Styrets innstilling
Valgkomité dannes før neste generalforsamling og sendes på valgkomitékurs i regi av OBOS. Vi minner om at valgkomitémedlemmer kan ikke velge seg selv til styreverv

Forslag til vedtak
Vedtas

Sak 16

Innføring av krav til ekstern styreleder (styret, tidligere GF diskusjoner)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På tidligere generalforsamlinger har det vært diskutert å ta inn ekstern styreleder.
Om vi skal ha en ekstern styreleder, så må vi ha føringer vedtatt av generalforsamlingen før dette implementeres. Og føringene er:

1) Generelle føringer

- Det er viktig å merke at hensikten med en ekstern styreleder skal være å fostre intern styrekompetanse i borettslaget, slik at hele styret på sikt kan stilles av andelseiere og vedkommende ikke blir sittende over flere år.
- Øvrige styremedlemmer skal være valgt blant andelseiere og godkjent av generalforsamlingen på vanlig vis.
- Ekstern styreleder skal ikke ha økonomiske eller sosiale bindinger til noen i nåværende eller tidligere styre.
- Ekstern styreleder skal ikke ha økonomiske eller andre bindinger til tjeneste- leverandører, entreprenører eller forretningsførere.
- Ha erfaring fra styrearbeid i boligselskaper eller tilsvarende.

· 2) Utvalg og presentasjon av kandidater

- Intervjupanelet (som skal sammensettes av sittende styre og valgkomiteen) skal intervjue minst tre kandidater.
- Kandidatene og deres kompetanse og habilitet skal presenteres i innkallingen til generalforsamlingen.
- Relevante deler av kontrakt og avtalevilkår presenteres sammen med disse
- Valget skjer ved ordinært flertall.

3) Begrensning av økonomisk handlingsrom uten generalforsamling

- Vedtak om investeringer, lån eller kontrakter med samlet kostnad over kr 500.000 **kan ikke behandles i styret alene**. Det skal legges fram for generalforsamling.
- Dette kravet gjelder også hvis summen fordeles over flere år eller poster, men samlet overstiger grensen

· 4) Varsling ved forsøk på uthuling

- Dersom det på et senere tidspunkt fremmes forslag om å oppheve noen av disse punktene, må det behandles på nytt og opplyses tydelig i generalforsamlings-innkallingen.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas, slik at dersom borettslaget ikke klarer å velge intern styreledere, så foreligger det tydelige rammer og retningslinjer for eventuelle eksterne kandidater.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 17

Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen

Forslag fremmet av:
Line Wilhelmsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan vi fjerne papirdunken i oppgangen?

Styrets innstilling

Originaldunken ble i sin tid fjernet grunnet brannfare. Etter flere beboerønsker og et hav av gratisaviser som havnet under postkassene eller tavla, ble en ny, brannsikker metall-dunk kjøpt inn. Det er mange av de som er dårlig til bens som bruker den til å kaste konvolutter og annen papirpost de ikke ønsker å ta med opp, særlig om vinteren.
Vi overlater til beboerne å velge om de ønsker å beholde dunken eller ikke.

Forslag til vedtak

Beboerne stemmer for eller imot

Sak 18

"Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL" - saker som ønskes behandlet/besvart på generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Line Wilhelmsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av punktene nedenfor er allerede behandlet av styret gjennom året, eller inngår i pågående arbeid og eksisterende vedlikeholdsplan. Andre forslag vurderes i lys av budsjett, prioriteringer og kapasitet. Styret minner om at tiltak på fellesarealer og fasade krever samordnet planlegging og ofte involverer både vedlikeholdsmidler og HMS-hensyn. I tilfeller hvor frivillige grupper nevnes, presiseres det at disse er basert på frivillighet, og ikke kan pålegges faste oppgaver.
Under følger styrets kommentarer og vurderinger til de innmeldte punktene.Vi har også lagt ved originaltekst til informasjon:

1: **Markiser**

Forfallne markiser, spesielt leil 208. Pålegg om å fjerne disse selv/evt borettslagets ansvar/utgift da de bidro til å få de opp?

Styrets kommentar:
Behandlet under egne vedtak (markiser + økonomi). Forfalne markiser håndteres sak-for-sak av styret, men dette er i hovedsak andelseiers ansvar.
Dette har blitt behandlet som egen sak.

2: Bekk i bakgården
Utglidning av masse ved dør 1 etg. Her renner det en liten bekk rett inn mot blokka langs stien opp i skogen når det regner. Vannet tar med seg jord ned på grusen og gir grobunn for ugress, pluss at det ikke er godt nok hold for jordsmonnet i borterste del av bedet ved døra. Få ting vil gro her når det regner vekk. Legge rullestein e l?

Styrets kommentar: Dette håndteres via pågående arbeid i bakgården som meldt i årsberetning. Vi har som kjent fra flere årsrapporter latt bakgården være i ro, grunnet utredninger. Så snart fundamentet er tettet, vil også dette ivaretas.

3: Grus
Oppsamling av grus etter brøyting, på berg knaus langs blokka motsatt side av hovedinngang. Knausen er i ferd med å drukne i grus og ugress. Synd, da den er fin i terrenget når den syntes. Mulig tiltak? Hvor gjør evt frivillige av grusen?

Styrets kommentar: Etter å ha snakket med handyman om dette i april, fikk vi beskjed om at det er byggmasse, ikke grus, ved siden av trafoen. Denne har beplantning som holder igjen en del vann og hindrer innsig i søppelbrønnene. Handyman foreslo videre å flate den ut med evt ny beplantning, men før vi har tettet innsigspunktene i blokka, velger vi å prioritere andre utgifter fram til nytt regnskapsår.

4: Spirea ved baktrapp

-Inngangs areal ved baktrapp. Området under og ved trappen er i ferd med å gro igjen. Gir grønske til bygget. Spireaen tar mye plass på stien. Denne må klippes. Skulle vært gjort før blomstring (sen). Vaktmester oppgave? Ansvar hagegruppe?

Styrets kommentar: Hagegruppen er frivillig og kan ikke pålegges regelmessige oppgaver, utover at styret sier ifra om hvilke ting som bør gjøres. Om det går lenge til ting tas, ber vi vaktmester, men legger arbeidet i bolker, da de er adskillig dyrere enn handyman. Spireaene er allerede i en bolk som utføres 6 eller 13 juni.

5: Hagegruppe

Hagegruppen. Hva har de gjort så langt og hva er planen videre? Lage oversikt over faste oppgaver gjennom året? Rake, rydde, klippe ned? Er dette evt faste oppgaver for vaktmester?

Styrets kommentar: Se svar over

6: Sykkelparkering:

Sykkelparkering Utarbeide forslag til mulig sykkelparkering i bakgården slik at alle får plass. Støpe stativer i bakke? Låsbar netting bod? Dør i nåværende port for enklest inn/utgang? Minimerer skader på vegger i oppgang og heis.

Styrets kommentar: Vi har sykkelbod, men vi har ventet på montering av ekstra plasser. Disse er nå implementet og vi venter på at låsene oppdateres,.

7: Avfall på felles arealer

-Tidsbegrensning for avfall på felles arealer når man pusser opp, tiltak når dette ikke følges. Plassering på henvist plass for ikke å sperre port til bakgården.

Styrets kommentar: Dette var et problem både i fjor sommer og i år sammen med søppel som settes under trappa og ting som ligger og slenger i og på fellesområdene. Vi har bedt de ansvarlige om å fjerne søppelet, med beskjed om at vi også kan også kan fjerne dette og sende vedkommende regningen. Vi minner derfor om å holde svalganger og fellesområder tomme for *egne* ting, da dette sender et signal til andre om at dette er OK.

8: Kameraovervåking

-Oppdatering av reglement for bruk av kameraovervåkning iht Datatilsynet, hva bruk av kontainere og søppeltønner gjelder. Dette har u t gjort styret oppmerksom på tidligere i våres.

Styrets kommentar: Regelen for bruk av kamera er at vi stort sett ikke ser på kamera med mindre vi har grunn. Kamera har vært brukt til å bistå politiet, spore innbrudd, se om det brenner når alarmen har gått, se om dør- eller portproblemene har hatt en menneskelig årsak, og å sjekke bod-dørene når vi har fått beskjed om at de har vært vrange.
Formuleringen som ble brukt i vår ble sjekket mot advokat i etterkant, og styret innrømmer at den var uheldig formulert, og beklager.

9: Vibbo

-Vibbo. Brukes mer åpent i borettslaget av styret for å gi bedre flyt av informasjon til andelseierne.

Styrets kommentar: Vi sender stort sett ut oppdatering en gang i måneden, samt når det trengs, som f eks med brannvarslerne sist. Vi er usikre på hva som menes med dette.

10: Kjegler ved boden

-Hvem er ansvarlig for å fjerne kjeglene? Se vedlegg.

Styrets kommentar: Kjeglene ved bodene sjenerer ingen. De blir brukt av VaktmesterKompaniet og håndverkere ved behov, det er derfor de står der de står, slik at de er tilgjengelige.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering. Nevnte saker følges opp av styret som pågående saker meldt tidligere i vår

Vedlegg

4. Line_GF.pdf

Til generalforsamlingen i Stallerudveien 119 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stallerudveien 119 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 690 124**	**2 890 972**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-418 468	571 222
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-756 443	-769 919
Innsk. øremerk. bankkto		-3 847	-2 151
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 178 758**	**-200 848**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 511 366**	**2 690 124**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 807 260	3 303 328
Kortsiktig gjeld	-295 894	-613 204
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 511 366**	**2 690 124**

STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 181 248	4 065 796	4 274 000	4 603 000
Ladeinntekter EL-bil		954	0	0	0
Andre inntekter	3	3 325	1 375	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 185 527**	**4 067 171**	**4 274 000**	**4 603 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 769	-19 973	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-150 000	-125 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-175 635	-166 795	-177 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-224 127	-300 432	-140 000	-140 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-1 796 386	-952 532	-580 000	-2 220 000
Forsikringer		-219 044	-147 340	-162 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-515 469	-442 351	-513 000	-564 600
Energi/fyring		-62 363	-57 440	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 303	-299 028	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	10	-485 531	-420 329	-415 000	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 985 702**	**-2 953 294**	**-2 620 000**	**-4 386 600**
DRIFTSRESULTAT		**199 825**	**1 113 877**	**1 654 000**	**216 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 604	74 470	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-685 897	-617 125	-701 000	-642 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-618 293**	**-542 655**	**-696 000**	**-637 000**
ÅRSRESULTAT		**-418 468**	**571 222**	**958 000**	**-420 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	571 222		
Fra opptjent egenkapital		-418 468	0		

STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 288 021	30 288 021
Tomt		3 683 279	3 683 279
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		119 478	101 567
SUM ANLEGGSMIDLER		**34 090 779**	**34 072 868**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		321 447	333 312
Andre kortsiktige fordringer	15	52 197	0
Driftskonto OBOS-banken		234 260	307 470
Sparekonto OBOS-banken		1 199 356	2 662 547
SUM OMLØPSMIDLER		**1 807 260**	**3 303 328**
SUM EIENDELER		**35 898 039**	**37 376 196**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		16 402 027	16 820 495
SUM EGENKAPITAL		**16 408 627**	**16 827 095**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 328 092	12 084 535
Borettsinnskudd	17	7 752 300	7 752 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	113 126	99 062
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 193 518**	**19 935 897**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		292 308	474 886
Skyldige offentlige avgifter		0	36
Påløpte renter		3 621	60 703
Påløpte avdrag		0	66 576
Annen kortsiktig gjeld	19	-35	11 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		**295 894**	**613 204**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 898 039**	**37 376 196**

Pantstillelse	20	21 544 273	21 544 273
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2025
Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech	Anja Sveen Johansson	Kristoffer Berdal

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 004 748
Garasjeleie	231 000
Nedbetaling	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 241 748**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-60 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 181 248**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 125
Portåpner	2 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 325**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-21 769
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 769**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 563
OBOS Prosjekt AS	-100 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-99 752
SUM KONSULENTHONORAR	**-224 127**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-361 637
Drift/vedlikehold VVS	-693 864
Drift/vedlikehold elektro	-227 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 821
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-227 905
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 796 386**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-331 165
Renovasjonsavgift	-184 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-515 469**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 150
Container	-41 617
Driftsmateriell	-16 847
Vaktmestertjenester	-222 232
Renhold ved firmaer	-96 563
Snørydding	-61 857
Andre fremmede tjenester	-10 760
Trykksaker	-5 641
Andre kontorkostnader	-4 279
Telefon/bredbånd	-8 512
Porto	-1 950
Bank- og kortgebyr	-2 469
Velferdskostnader	-7 654
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-485 531**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 948
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 656
SUM FINANSINNTEKTER	**67 604**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-685 853
Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	**-685 897**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	30 269 021
Tilgang 2020, ladestajon bygg	19 000
SUM BYGNINGER	**30 288 021**

Tomten er kjøpt.
Gnr.163/bnr.120
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018	53 553	
Avskrevet tidligere	-53 552	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	52 197
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**52 197**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-13 716 886	
Nedbetalt tidligere	1 632 351	
Nedbetalt i år	756 443	
		-11 328 092
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 328 092**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-7 752 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 752 300**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-113 126
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-113 126**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

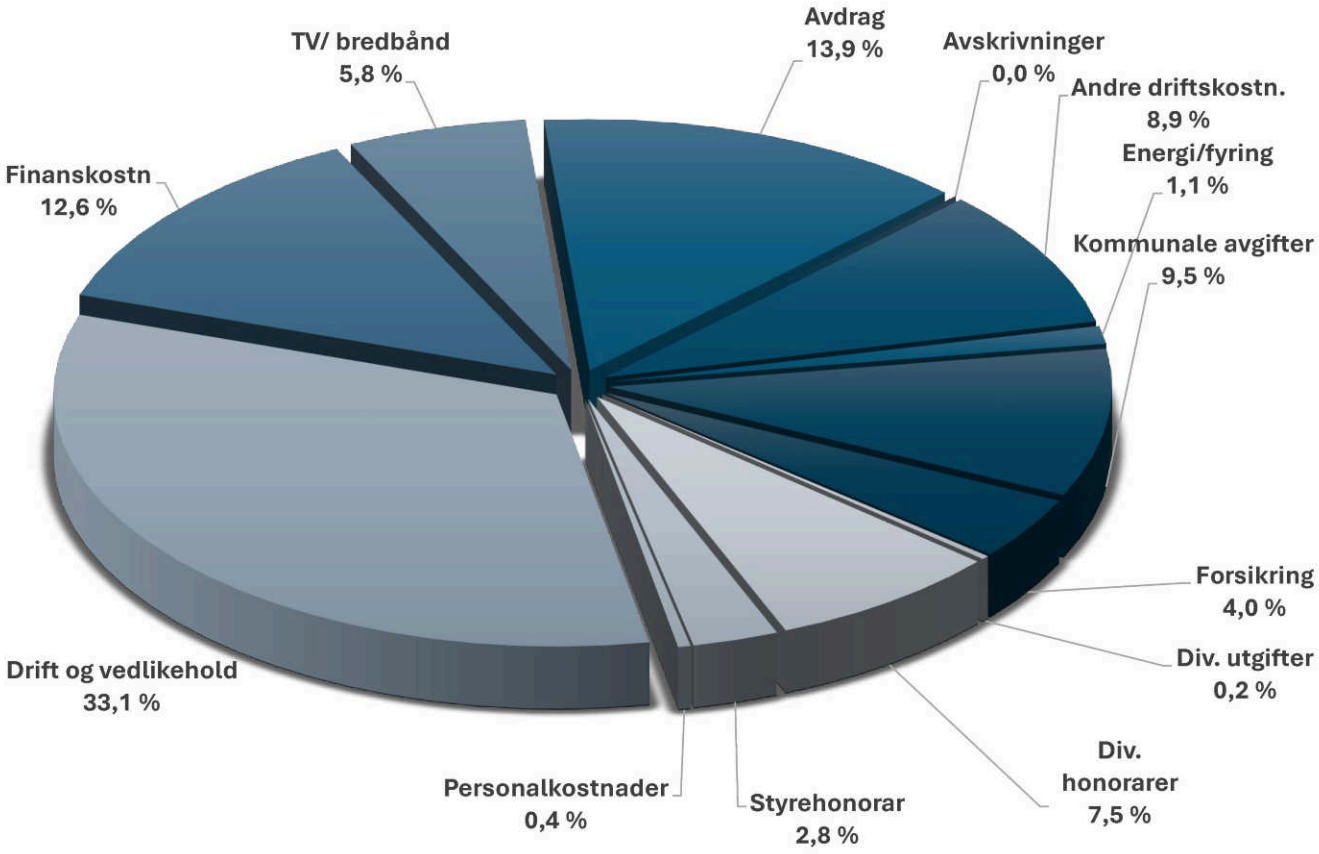
NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 752 300
Pantelån	11 328 092
TOTALT	**19 080 392**

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

Bygninger	30 288 021
Tomt	3 683 279
TOTALT	**33 971 300**


Avdrag
13,9 %
Avskrivninger
0,0 %
Andre driftskostn.
8,9 %
Energi/fyring
1,1 %
Kommunale avgifter
9,5 %
Forsikring
4,0 %
Div. utgifter
0,2 %
Div.
honorarer
7,5 %
Styrehonorar
2,8 %
Personalkostnader
0,4 %
Drift og vedlikehold
33,1 %
Finanskostn
12,6 %
TV/ bredbånd
5,8 %

Line Merete Wilhelmsen

Eier

i går kl. 15.21

1. Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL

-Forfallne markiser, spesielt leil 208. Pålegg om å fjerne disse selv/evt borettslagets ansvar/utgift da de bidro til å få de opp? Se vedlegg.

-Utglidning av masse ved dør 1 etg. Her renner det en liten bekk rett inn mot blokka langs stien opp i skogen når det regner. Vannet tar med seg jord ned på grusen og gir grobunn for ugress, pluss at det ikke er godt nok hold for jordsmonnet i borterste del av bedet ved døra. Få ting vil gro her når det regner vekk. Legge rullestein e l?

-Oppsamling av grus etter brøyting, på berg knaus langs blokka motsatt side av hovedinngang. Knausen er i ferd med å drukne i grus og ugress. Synd, da den er fin i terrenget når den syntes. Mulig tiltak? Hvor gjør evt frivillige av grusen?

-Inngangs areal ved baktrapp. Området under og ved trappen er i ferd med å gro igjen. Gir grønske til bygget. Spireaen tar mye plass på stien. Denne må klippes. Skulle vært gjort før blomstring (sen). Vaktmester oppgave? Ansvar hagegruppe?

-Hagegruppen. Hva har de gjort så langt og hva er planen videre? Lage oversikt over faste oppgaver gjennom året? Rake, rydde, klippe ned? Er dette evt faste oppgaver for vaktmester?

-SYKKELPARKERING. Utarbeide forslag til mulig sykkelparkering i bakgården slik at alle får plass. Støpe stativer i bakke? Låsbar netting bod? Dør i nåværende port for enklest inn/utgang? Minimerer skader på vegger i oppgang og heis.

-Tidsbegrensning for avfall på felles arealer når man pusser opp, tiltak når dette ikke følges. Plassering på henvist plass for ikke å sperre port til bakgården.

-Oppdatering av reglement for bruk av kameraovervåkning iht Datatilsynet, hva bruk av kontainere og søppeltønner gjelder. Dette har u t gjort styret oppmerksom på tidligere i våres.

-Vibbo. Brukes mer åpent i borettslaget av styret for å gi bedre flyt av informasjon til andelseierne.

-Hvem er ansvarlig for å fjerne kjeglene? Se vedlegg.





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25
Selskapsnummer: 6477 **Selskapsnavn:** STALLERUDVEIEN 119 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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 957610242
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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.

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Thora Standal Aarrestad og Bente Boman foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Thora Standal Aarrestad og Bente Boman foreslås som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport fra styret

Det har vært et rolig år på styrefronten, men dessverre med en uvanlig høy forekomst av beboersaker som har krevd juridisk kompetanse og grundige diskusjoner, samt diskusjoner med forsikringsselskap.
Ellers har vi inngått en avtale med OBOS om vedlikeholdsplanlegging, og vi har etter befaring og kontrakts gjennomgang fått beskjed om at gården er i godt vedlikeholdt stand, utenom alderstegnene.
Vi har også jobbet med å få kunstig intelligens inn i arbeidsflyten, og det er mulig at Cirstyn tar en kort demonstrasjon av hva hun holder på å bygge på generalforsamlingen om det er tid, og folk er interesserte.
Disse sakene er grunnen til noen av forslagene du kan lese om lenger ned i årsmøteinnkallingen. Dette fordi de ikke bare har vært tidkrevende, de har også påført borettslaget en del store uforutsette utgifter i form av advokathonorar og annet. Ellers har vi jobbet med:

Blomsterbed
Sent i april hadde vi ettårsbefaring med OBOS Prosjekt og Rørlegger Sentralen om blomsterbedet foran blokka. Ingen mangler ble funnet utover et par manglende (FHV) dokumenter. Så selv om vi har hatt en tørr vinter, ser det ut til at vi ikke har hatt lekkasjer, og at den nye dreneringen under blomsterbedet med avløp/varmekabel har fungert godt. Inneklimaet er også bra, og ny mugg har ikke blitt dannet ut fra det vi kan se på utsiden av bodene. Etter godkjenningen ble det luket, og bark/barkduk lagt etter beboerforslag

Bakgården
Vi har avventet grave- og annet arbeid i påvente av hvordan vinteren har vært for kjellerbodene på langsiden. Så snart blomsterbedet ble godkjent, har vi tatt opp dialogen med OBOS Prosjekt og Rørlegger Sentralen. Som mange av dere husker fra generalforsamlingen i 2023, så har styret avslått et tidligere tilbud om å grave opp bakgården til 8 millioner kroner, siden dette ikke garanterte en løsning. Dette kom fram da styreleder ba om en risikovurdering.

Styret har heller valgt å se an status på blomsterbedet, og så snart ettårssjekken post-leveranse var godkjent, argumenterte styreleder for å bruke radar- eller kamerateknologi som kunne gi oss faktisk oversikt over problemet før vi setter i gang med å bruke enorme summer på graving.
Styret er derfor i skrivende stund i gang med å innhente tilbud om befaring med radar og termikk-kamera, slik at vi får en status på fundamentet, slik at vi kan håndtere det vi faktisk finner, og så grave – om vi må – ut fra det.
Vi benytter også anledningen til å ta en sjekk på tilstanden på betong og balkonger i blokka. Tilbud forventes mellom 09 og 13 juni.

Vi så også ved den første befaringen med radar-firmaet at den gule plasten dere ser stikke ut i bakgården nær døren til trappegangen, antagelig er en løs topplist til IsoDrain-bekledningen på betongfundamentet i bakgården. Er den løs flere steder, så er det ikke rart det kommer vann inn. Så det er en stor mulighet for at vi må grave ca. 50 cm langs kanten til svalgangen for å se status, og tette, og feste de løse topplistene.

Det ble også påpekt at vannet i heisrommet kommer inn via injeksjonspunkter.
Vann i heisrommet er skummelt, da trafoen til heisen står der (riktignok på et høyt fundament).
Injeksjonspunktene i heisrommet kommer av at det ble lagt polyuretanskum under blokka da den ble bygget.
Vi tror hensikten antagelig har vært en blanding av å forsterke der det er dårlig bæreevne i grunnen og for å hindre vanninnsig. Skum blir brukt fordi det er lett, ekspanderende og fortrenger vann og luft. Ulempen er at når det blir gammelt, så kan det tørke inn og sprekke – og sprekkene danner kanaler der vann kommer inn.

Under befaring med OBOS Prosjekt for vedlikeholdsplanlegging kom det samme uoppfordret fram: Vannet i heisrommet kommer av at det er injisert skum under (deler av?) fundamentet i blokka.
Hvorfor verken Selvaag eller andre har observert eller påpekt disse punktene er et like stort spørsmål i styret som det er hos dere. Siden 2019 har det vært mange befaringer der nede, med alt fra Selvaag (2019, 2023 med daværende styre), til Oslo PumpeService, OBOS Prosjekt, Rørlegger Sentralen og tre ulike vaktmesterfirma. (Til og med tidligere styreleder klaget over vann i heisrommet til Selvaag i 2018. Han fikk beskjed om at «sånt må man regne med» fra de.)

Når vi så har nøstet opp nok en del av vann-puslespillet, er den gode nyheten at dette kan fikses på flere vis: Først må vi få til en ny vurdering av skumtilstanden via kjerneprøve eller annen testing. Dette gjør vi via enten OBOS Prosjekt eller et geoteknisk firma. Når vi har resultatet, må vi vurdere om vi skal ha:
Ny injeksjon med nytt polyuretanskum, epoksy, eller om vi skal grave opp bakgården ved pumpestasjonen/foran 101 – 103
Prisen avhenger av videre utredninger og resultater.
Hensikten er uansett å tette eksisterende steder der vannet kommer inn, og identifisere svake punkter for framtidig vedlikehold.

Nye dører

Nye dører ankom uken før påske og installeres i etapper i henhold til vedtak fra generalforsamlingen i juni '24. Styret valgte å betale installasjonen i tre avdrag for å spre den økonomiske belastningen. Dørene installeres fortløpende, og per 03.06.25 har ca 25 leiligheter har fått nye dører. De nye dørene er av BS30-standard, som betyr at de er brannsikre i 30 minutter. Dette er en betydelig sikkerhetsoppgradering fra de gamle dørene som ikke hadde brannsertifisering, selv om dette ikke er et forsikringskrav.
Vi minner om at grunnet dørenes brannsikre konstruksjon bør eksisterende ringeklokker ikke monteres direkte inn i døren, da boring skader den brannsikre membranen.
Vi har derfor bestilt elektroniske ringeklokker som festes utenpå døren. Styret kan ikke pålegge noen å ha ringeklokke, så dere må bestille disse. De koster 1000 kroner per stykk. Dette dekkes av borettslaget.

Telia

Etter mye fram og tilbake har Telia begynt å betale oss tilbake for manglende TV2. Hittil har vi fått refundert ca 24 000 kroner. Husk at borettslaget betaler Telia-abonnementet en gang i året, slik at dette ikke er en løpende månedsutgift. Det ser også ut til at stadig flere i blokka velger å streame direkte til smartTV'en med et eget TV2 abonnement, og dermed unngår hele TV2 striden og poengpakke-styret.

Varmtvannsberedere

De fleste varmtvannsberedere i blokka har datostempler fra 2009-2010 og er nå 15-16 år gamle. Styret har utsatt utskifting først på grunn av usikkerhet rundt bakgård-kostnadene, deretter prioriterte vi dør-prosjektet. Vi har sjekket om vi kan finne smarte beredere for å få Enova tilskudd, men det viser seg at våre beredere på 120 liter er for små til dette, de må være 200-300 liter. Men berederne må skiftes ut i nær framtid, noe som vil koste mellom 800 000 til 1.2 millioner kroner avhengig av modell og leverandør. Vi har derfor lagt dette til vedtak.

Oppussinger

Ombygging av leiligheter uten hensyn til ventilasjon har medført betydelige kostnader for borettslaget. Vi har fått mye kjeft av beboere for dårlig ventilasjon, men i mange tilfeller de siste par årene har ombygging av leiligheter vært en del av problemet. Men vi sjekker alltid, og dette fører til økte driftskostnader. Bare i vår brukte vi over 100 000 uforutsette kroner på dette i form av kamerasjekk i alle vertikaler og spyling i soilrørene – noe vi hadde håpet å ha på neste års budsjett, da dette ikke er småpenger.
I denne sammenhengen er det viktig å presisere at dette ikke handler om å peke på enkeltbeboere, men om håndverkere som manglet kompetanse eller vilje til å identifisere ventilasjonsproblematikken. At en

beboer ønsker å omarrangere veggene i leiligheten er så sin sak, men da MÅ ventilasjon være del av helhetsvurderingen.
Det er viktig å huske på at leilighetenes originallayout er designet for optimal ventilasjon. Omfattende layoutendringer påvirker ikke bare egen leilighet, men hele vertikalrekka, siden ventilasjon i øvre etasjer trekker lufta fra de lavere etasjene opp.
Ventilasjonssjakts-rens og ventilasjonssjekk planlegges august/september, forutsatt budsjett, siden vi er litt blakke nå, og vi har også framlagt forslag til vedtektsoppdatering.

Bad
Som del av arbeidet med varmtvann og ventilasjon har vi også bedt Rørlegger Sentralen om oppussingspakke på bad, og vi venter på tilbud, det må et par befaringer til, først.
Det vi har etterlyst er en totalpakke med borettslagsrabatt for de som planlegger å pusse opp badet i framtiden, slik at vi unngår framtidige situasjoner med slett håndverk som påfører både beboer og borettslag ekstra kostnader. Badene betales dog av andelseier.

Markiser
Siden Markisemannen nå også tilbyr nedbetaling, ba vi om ny befaring for å få borettslagsrabatt. Om borettslaget skal forskuttere, så har det hensikt å se om vi kan få en enda gunstigere avtale. De var på befaring 03.06.
De kan tilby oss rabatt om vi bestiller minimum 30 markiser, eller en liten rabatt om vi bestiller en og en av gangen ut fra hva beboer ønsker. Vi legger ut informasjon med konkrete tilbud så snart de foreligger.

Økonomi

Uforutsette utgifter 2024/2025

Borettslaget har håndtert flere uplanlagte kostnader i år som har belastet sparekontoen:

o **Driftsutgifter:** 115K (Rørlegger Sentralen ca 100K til rørsjekk+ driftsavtale for å sjekke taket 2x året, gammel leverandør la ned/ble kjøpt opp 15K)

o **Juridiske kostnader:** 50K (advokatutgifter 30K + økt OBOS-bistand 20K) relatert til komplekse saker.

o **Vaktmester-overgang:** 40K ekstraarbeider (blomsterbed, møbelvedlikehold, søppelhåndtering, sykkelbua) ved overgang fra handyman

o **Totalt uplanlagt:** 205K

Finansiell strategi til nå

Borettslaget har konsekvent finansiert alle større prosjekter med egne midler heller enn lån. Disse prosjektene har alle som én vært reparasjons eller sikkerhetsrelaterte, som SFTY alarmene, ny garasjeport, blomsterbedet og de nye dørene. Dette har redusert våre sparemidler betraktelig, men har holdt fellesutgiftene lave..
Per 03.06 er det 500 000 på sparekonto. Den er altså ikke tom, men vi trenger å begynne å bygge den opp igjen. Dette er litt uforenlig med vedlikeholdsarbeidene som må gjøres, særlig når vi nå ser konsekvensen av Oslo Kommunes mål om at kommunale utgifter (vann, avløp og søppel) skal øke med 70% innen 2028. I snitt så er dette nesten 20% per år. Vi ser allerede nå at dette, sammen med vanlig konsumprisindeks vil medføre en husleieøkning på 300-400 kroner fra 01.01.2026.

For å gjennomføre vedlikeholdsprosjektene vi ønsker, er vi enten nødt til å sette økonomien på vent til vi får bygget oppsparte midler opp igjen, eller vi kan ta opp et mindre lån.

Man kan spørre hvorfor vi ikke har tatt opp lån tidligere. Dette har to grunner:

1. Egenkapital skal brukes der vi kan. Det som har belastet oss mest er, som varslet, dørprosjektet kombinert

med de uforutsette utgiftene til å utbedre garasjeport og drenering foran blokka.

2. Vi har med vilje unngått å øke det eksisterende lånet for å unngå høyere renter og avdrag, og dette har i sin tur holdt fellesutgiftene nede de siste seks årene.
Så selv om vi nå vurderer et mindre tilleggslån når renten er høy, må det sees i sammenheng med alt vi har kunnet betale av egen lomme sammen med lave fellesutgifter. Det er ingen som så den brutale avgiftsøkningen fra kommunen før i fjor da vi fattet tidligere generalforsamlingsvedtak.
Dette er altså grunnen til at vi ber om å enten ta opp 2, 2.5 eller 3 millioner i lån, og dere ser prognose under vedtaksavsnittet «lån»

Enova
Vi har valgt å vente med Enova vurderinger til vi har vedlikeholdsplanen og modulen på plass. Og den diskuteres 15-16 juni etter befaringene i mai.
Dette fordi tilskuddet har minket – vi får refundert opp til 125 000 kroner av utredningen, og vi ønsker å planlegge og iverksette tiltak som får blokka opp fra rød D eller E til en rød C, noe som vil gjøre leilighetene mer energieffektive. Fordi vi ikke har fjernvarme, kommer vi ikke til å få energiklasse A eller B – som ville ha gitt oss muligheten til grønne lån, men det er kanskje også verdt å diskutere i framtiden?

SFTY – lekkasjevarsler
Vi har vurdert lekkasjevarsling fra SFTY i alle leiligheter. Dette vil kobles opp mot eksisterende brannvarsler. Vi fikk et godt til bud på dette, og vil koste borettslaget ca 3 900 kroner måneden, 46,728 kroner året. Vi har lagt dette som forslag til vedtak.

Beredskap:
Vi har satt av penger i årets budsjett for beredskap. Disse brukes til en DAB radio, og diverse solcelle og andre type ladere og generatorer sammen med et par ekstra gassflasker, slik at styret og beboere i hvert fall kan få med seg nyheter og evt lage mat på grillen ute. Vi kjøper førstnevnte nå i juni, da det er salg på slikt.

Valgkomité
Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.
Dette for å gi et nytt styre en så god handover som mulig, og unngå det som skjedde sist, da all informasjon vi hadde, lå på en defekt USB.
Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.
Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Uavhengig revisors beretning finnes på side 20 og detaljert regnskap på side 22 og utover (dette grunnet layout-problemer i OBOS sitt mal-system).

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Som nevnt i årsberetningen ønsker styret å trekke seg ut etter fullføring av pågående prosjekter. For å sikre god rekruttering til neste styre trenger vi en valgkomité på minst tre personer.

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.
Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar

Innstilling
Forslag vedtas slik den foreligger. Valgkomité dannes før neste generalforsamling og sendes på valgkomitékurs i regi av OBOS. Vi minner om at valgkomitémedlemmer kan ikke velge seg selv til styreverv.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Cirstyn Bech

Følgende stilte til valg:
Cirstyn Bech

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Berdal
Anja Sveen Johansson

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Berdal
Anja Sveen Johansson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jorunn Ervik

Thomas Jerstad

Følgende stilte til valg:
Jorunn Ervik
Thomas Jerstad

Valgkomiteen (1 år)

Ingen ble valgt

Ingen stiller til valgkomitee. Saken tas opp igjen til årsskifte hvor man også setter i gang med forberedelser for valg av nytt styre og styreleder.

Følgende stilte til valg:
medlem 1 - oppnevnes av generalforsamlingen
medlem 2 - oppnevnes av generalforsamlingen
medlem 3 - oppnevnes av generalforsamlingen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cirstyn Bech

Følgende stilte til valg:
Cirstyn Bech

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Berdal

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Berdal

10. Lekeplass i bakgården

Fremmet av: Samantha Venter

Er det mulig å få en lekeplass i bakgården?

Styrets innstilling
Saken oversendes styret for utredning og videre oppfølging om lekestativ og sikkerhet i bakgården.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtas
>
> ✓ **Vedtatt. Saken oversendes styret for videre utredning. Generalforsamlingen vektla særlig sikkerhetsaspektet og utredning av eventuell rasfare, samt ønske om en egent utforming og beliggenhet ved eventuell lekeplass.**

11. Varmtvannsberedere 1

Fremmet av: Styret, samt Kirsten Hjemdal, på GF '23, '24

Varmtvannsberederne begynner å bli gamle slik meddelt i årsrapporten, og bør skiftes ut. Vi må bestemme dette før vi evt tar opp lån.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Varmtvannsberedere skiftes ut.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 1 stemme.**

12. Varmtvannsberedere 2

Fremmet av: Styret, samt Kirsten Hjemdal, på GF '23, '24

Om utskifte er vedtatt: Vi er i ferd med å hente inn tilbud på ulike alternativer og venter på de siste tilbudene når dette skrives. For å gi oss alle et best mulig grunnlag foreslår styret å ferdigstille innhenting av tilbud over sommeren, for så å presentere alternativene med kostnader og spesifikasjoner i høst
Deretter velger vi elektronisk hva vi vil ha, og iverksetter implementering på senhøsten eller vinteren.

Styrets innstilling
Det er flere nye modeller på markedet som er mer energieffektive enn de vi har nå, og de er verdt å vurdere.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Lån til vedlikehold

De viktigste tingene som bør tas unna som del av vedlikehold er:

- Om varmtvannsberedere vedtas, koster dette mellom 800 000 til 1.2 millioner
- Betale ut siste avdrag av dørene (600 000 + ca 55 ringeklokker – 55 000)
- LED belysning i svalgangene (Ca 100 000)
- Forskuttering Enova (125 000)
- Eventuelle andre prosjektkostnader

Vi ber om å få inngå et lån på 2.500.000 kroner.
Dette betales ned over 10 år med følgende satser (estimert på grunnlag av nåværende rentebetingelser):

- Månedlig avdrag: 27 380 kroner
- Per leilighet, per måned: 415 kroner
- Per leilighet per år: 4978 kroner
- Renter: 785 599

Styrets innstilling
Vi ber om å få vedtak til å låne 2.5 millioner kroner slik at vi i hvert fall kan ta varmtvannsberederne, betale ferdig dørene, og bytte til LED lamper, samt å ha noe overskudd til å evt forskuttere markiser ogdekke evt andre prosjektkostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Endring av vedtekter ift oppussing

Styret ønsker å endre teksten i borettslagets vedtekter § 4-3, slik at ombygging av leiligheter må ha søkes om, og få tillatelse, slik at boligen forblir i tilstanden TEK17 forskriften anbefaler. Dette fordi vi i de siste årene har hatt alt fra strømproblemer i en leilighet til hull på vannrør og også dårlig ventilasjon i flere leiligheter, som påvirker alle leilighetene i vertikalrekka på samme ventilasjonssjakt, noe som igjen gjør at ventilasjonstrekket generelt blir dårligere. Når ikke håndverkerne tar ansvar for at forskriftene følges, dette er det dessverre borettslaget som må ta ansvar – også for å unngå uforutsette kostnader.

Teksten i vedtektene §4-3 endres ved at følgende avsnitt legges til:

Større bygningsmessige forandringer innenfor boligen (f.eks. Flytting av lettvegger og forandring av rominndeling) må varsles styret og plantegning/dokumentasjon legges ved. Det forutsettes at det brukes autoriserte håndverkere/fagfolk og at forandringene ikke er til ulempe for borettslaget eller øvrige andelseiere (f.eks. påvirker ventilasjonen negativt).

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette vedtas. Vi kan ikke nekte noen med god grunn å bygge om, og dette sikrer oss alle i forhold til dårlig håndverk.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtas. Følgende tekst legges til i vedtektenes § 4-3: "Større bygningsmessige forandringer innenfor boligen (f.eks. Flytting av lettvegger og forandring av rominndeling) må varsles styret og plantegning/dokumentasjon legges ved. Det forutsettes at det brukes autoriserte håndverkere/fagfolk og at forandringene ikke er til ulempe for borettslaget eller øvrige andelseiere (f.eks. påvirker ventilasjonen negativt)."
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Valgkomité

Som nevnt i årsberetningen ønsker styret å trekke seg ut etter fullføring av pågående prosjekter for en god handover til neste styre. For å sikre god rekruttering til neste styre trenger vi en valgkomité på minst tre personer.

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.
Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.
Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité,

og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar a 5 000 kroner til hver, og med krav om å stille på OBOS kurs og å levere en innstilling til et godt styre.

Styrets innstilling
Valgkomité dannes før neste generalforsamling og sendes på valgkomitékurs i regi av OBOS. Vi minner om at valgkomitémedlemmer kan ikke velge seg selv til styreverv

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Innføring av krav til ekstern styreleder (styret, tidligere GF diskusjoner)

På tidligere generalforsamlinger har det vært diskutert å ta inn ekstern styreleder.
Om vi skal ha en ekstern styreleder, så må vi ha føringer vedtatt av generalforsamlingen før dette implementeres. Og føringene er:

1) Generelle føringer

- Det er viktig å merke at hensikten med en ekstern styreleder skal være å fostre intern styrekompetanse i borettslaget, slik at hele styret på sikt kan stilles av andelseiere og vedkommende ikke blir sittende over flere år.
- Øvrige styremedlemmer skal være valgt blant andelseiere og godkjent av generalforsamlingen på vanlig vis.
- Ekstern styreleder skal ikke ha økonomiske eller sosiale bindinger til noen i nåværende eller tidligere styre.
- Ekstern styreleder skal ikke ha økonomiske eller andre bindinger til tjeneste- leverandører, entreprenører eller forretningsførere.
- Ha erfaring fra styrearbeid i boligselskaper eller tilsvarende.

· 2) Utvalg og presentasjon av kandidater

- Intervjupanelet (som skal sammensettes av sittende styre og valgkomiteen) skal intervjue minst tre kandidater.
- Kandidatene og deres kompetanse og habilitet skal presenteres i innkallingen til generalforsamlingen.
- Relevante deler av kontrakt og avtalevilkår presenteres sammen med disse
- Valget skjer ved ordinært flertall.

3) Begrensning av økonomisk handlingsrom uten generalforsamling

- Vedtak om investeringer, lån eller kontrakter med samlet kostnad over kr 500.000 **kan ikke behandles i styret alene**. Det skal legges fram for generalforsamling.
- Dette kravet gjelder også hvis summen fordeles over flere år eller poster, men samlet overstiger grensen

· 4) Varsling ved forsøk på uthuling

- Dersom det på et senere tidspunkt fremmes forslag om å oppheve noen av disse punktene, må det behandles på nytt og opplyses tydelig i generalforsamlings-innkallingen.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas, slik at dersom borettslaget ikke klarer å velge intern styreledere, så foreligger det tydelige rammer og retningslinjer for eventuelle eksterne kandidater.

Forslag til vedtak:
Vedtas

✓ **Vedtatt.**

17. Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen

Fremmet av: Line Wilhelmsen

Kan vi fjerne papirdunken i oppgangen?

Styrets innstilling
Originaldunken ble i sin tid fjernet grunnet brannfare. Etter flere beboerønsker og et hav av gratisaviser som havnet under postkassene eller tavla, ble en ny, brannsikker metall-dunk kjøpt inn. Det er mange av de som er dårlig til bens som bruker den til å kaste konvolutter og annen papirpost de ikke ønsker å ta med opp, særlig om vinteren.
Vi overlater til beboerne å velge om de ønsker å beholde dunken eller ikke.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget mottok 6 stemmer og ble avvist.**

18. "Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL" - saker som ønskes behandlet/besvart på generalforsamlingen

Fremmet av: Line Wilhelmsen

Flere av punktene nedenfor er allerede behandlet av styret gjennom året, eller inngår i pågående arbeid og eksisterende vedlikeholdsplan. Andre forslag vurderes i lys av budsjett, prioriteringer og kapasitet.
Styret minner om at tiltak på fellesarealer og fasade krever samordnet planlegging og ofte involverer både vedlikeholdsmidler og HMS-hensyn. I tilfeller hvor frivillige grupper nevnes, presiseres det at disse er basert på frivillighet, og ikke kan pålegges faste oppgaver.
Under følger styrets kommentarer og vurderinger til de innmeldte punktene.Vi har også lagt ved originaltekst til informasjon:

1: **Markiser**

Forfallne markiser, spesielt leil 208. Pålegg om å fjerne disse selv/evt borettslagets ansvar/utgift da de bidro til å få de opp?

Styrets kommentar:
Behandlet under egne vedtak (markiser + økonomi). Forfalne markiser håndteres sak-for-sak av styret, men dette er i hovedsak andelseiers ansvar.
Dette har blitt behandlet som egen sak.

2: Bekk i bakgården
Utglidning av masse ved dør 1 etg. Her renner det en liten bekk rett inn mot blokka langs stien opp i skogen når det regner. Vannet tar med seg jord ned på grusen og gir grobunn for ugress, pluss at det ikke er godt nok hold for jordsmonnet i borterste del av bedet ved døra. Få ting vil gro her når det regner vekk. Legge rullestein e l?

Styrets kommentar: Dette håndteres via pågående arbeid i bakgården som meldt i årsberetning. Vi har som kjent fra flere årsrapporter latt bakgården være i ro, grunnet utredninger. Så snart fundamentet er tettet, vil også dette ivaretas.

3: Grus

Oppsamling av grus etter brøyting, på berg knaus langs blokka motsatt side av hovedinngang. Knausen er i ferd med å drukne i grus og ugress. Synd, da den er fin i terrenget når den syntes. Mulig tiltak? Hvor gjør evt frivillige av grusen?

Styrets kommentar: Etter å ha snakket med handyman om dette i april, fikk vi beskjed om at det er byggmasse, ikke grus, ved siden av trafoen. Denne har beplantning som holder igjen en del vann og hindrer innsig i søppelbrønnene. Handyman foreslo videre å flate den ut med evt ny beplantning, men før vi har tettet innsigspunktene i blokka, velger vi å prioritere andre utgifter fram til nytt regnskapsår.

4: Spirea ved baktrapp

-Inngangs areal ved baktrapp. Området under og ved trappen er i ferd med å gro igjen. Gir grønske til bygget. Spireaen tar mye plass på stien. Denne må klippes. Skulle vært gjort før blomstring (sen). Vaktmester oppgave? Ansvar hagegruppe?

Styrets kommentar: Hagegruppen er frivillig og kan ikke pålegges regelmessige oppgaver, utover at styret sier ifra om hvilke ting som bør gjøres. Om det går lenge til ting tas, ber vi vaktmester, men legger arbeidet i bolker, da de er adskillig dyrere enn handyman. Spireaene er allerede i en bolk som utføres 6 eller 13 juni.

5: Hagegruppe

Hagegruppen. Hva har de gjort så langt og hva er planen videre? Lage oversikt over faste oppgaver gjennom året? Rake, rydde, klippe ned? Er dette evt faste oppgaver for vaktmester?

Styrets kommentar: Se svar over

6: Sykkelparkering:

Sykkelparkering Utarbeide forslag til mulig sykkelparkering i bakgården slik at alle får plass. Støpe stativer i bakke? Låsbar netting bod? Dør i nåværende port for enklest inn/utgang? Minimerer skader på vegger i oppgang og heis.

Styrets kommentar: Vi har sykkelbod, men vi har ventet på montering av ekstra plasser. Disse er nå implementet og vi venter på at låsene oppdateres,.

7: Avfall på felles arealer

-Tidsbegrensning for avfall på felles arealer når man pusser opp, tiltak når dette ikke følges. Plassering på henvist plass for ikke å sperre port til bakgården.

Styrets kommentar: Dette var et problem både i fjor sommer og i år sammen med søppel som settes under trappa og ting som ligger og slenger i og på fellesområdene. Vi har bedt de ansvarlige om å fjerne søppelet, med beskjed om at vi også kan også kan fjerne dette og sende vedkommende regningen. Vi minner derfor om å holde svalganger og fellesområder tomme for *egne* ting, da dette sender et signal til andre om at dette er OK.

8: Kameraovervåking

-Oppdatering av reglement for bruk av kameraovervåkning iht Datatilsynet, hva bruk av kontainere og søppeltønner gjelder. Dette har u t gjort styret oppmerksom på tidligere i våres.

Styrets kommentar: Regelen for bruk av kamera er at vi stort sett ikke ser på kamera med mindre vi har grunn. Kamera har vært brukt til å bistå politiet, spore innbrudd, se om det brenner når alarmen har gått, se om dør- eller portproblemene har hatt en menneskelig årsak, og å sjekke bod-dørene når vi har fått beskjed om at de har vært vrange.
Formuleringen som ble brukt i vår ble sjekket mot advokat i etterkant, og styret innrømmer at den var uheldig formulert, og beklager.

9: Vibbo

-Vibbo. Brukes mer åpent i borettslaget av styret for å gi bedre flyt av informasjon til andelseierne.

Styrets kommentar: Vi sender stort sett ut oppdatering en gang i måneden, samt når det trengs, som f eks med brannvarslerne sist. Vi er usikre på hva som menes med dette.

10: Kjegler ved boden

-Hvem er ansvarlig for å fjerne kjeglene? Se vedlegg.

Styrets kommentar: Kjeglene ved bodene sjenerer ingen. De blir brukt av VaktmesterKompaniet og håndverkere ved behov, det er derfor de står der de står, slik at de er tilgjengelige.

Forslag til vedtak:
Saken tas til orientering. Nevnte saker følges opp av styret som pågående saker meldt tidligere i vår

✓ **Vedtatt.**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Stallerudveien 119 Borettslag

---

Møtedato: 10.12.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Skullerudstua

Til stede: 15 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Daniel Walter.

Møtet ble åpnet av Daniel Walter.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Daniel Walter foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitne ble

   Kristoffer Berdal og Cirstyn Bech foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

Forslag

A Valg av ny revisor

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Refinansiering av eksisterende lån for å finansiere vedlikeholdsarbeid

Forslag til vedtak
Refinansiering av lån som beskrevet, slik at garasjen kan repareres

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C Omvalg om varmtvannsberedere

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at grunnet vedtekter og beregning, at andelseiere kjøper varmtvannsberedere selv.

Forslag fra salen
Saken utsettes og behandles på ordinær generalforsamling. Styret utarbeider en plan for pålagt installasjon av vannlås i samtlige leiligheter. Styret utarbeider også et forslag for teknisk gjennomgang og tidskorridor for utskiftning av varmtvannsberedere.

Vedtak: Enstemmig vedtatt at saken utsettes

Møtet ble hevet kl.: 19.28. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Daniel Walter /s/

Fører av protokollen
Navn: Daniel Walter /s/

Protokollvitne 1
Navn: Kristoffer Berdal /s/

Protokollvitne 2
Navn: Cirstyn Bech /s/

Vedtekter for

Stallerudveien 119 Borettslag Org. nr. 957610242

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03. april 1990, endret den 14. april 2004, 25. april 2017, 24. september 2020, 11. mai 2022, 19.06.2024 og sist endret 17.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stallerudveien 119 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 tilknytingsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget OBOS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) som har gyldig medlemskap i Boligbyggelaget OBOS, kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektens punkt 4.2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

4-2 Overlating av bruk

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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.

(3) 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.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Større bygningsmessige forandringer innenfor boligen (f.eks. Flytting av lettvegger og forandring av rominndeling) må varsles styret og plantegning/dokumentasjon legges ved. Det forutsettes at det brukes autoriserte håndverkere/fagfolk og at forandringene ikke er til ulempe for borettslaget eller øvrige andelseiere (f.eks. påvirker ventilasjonen negativt).

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som leier parkeringsplass i borettslagets garasje, har med styrets samtykke rett til å sette opp lader for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.
(2) Kostnader til etablering av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaks-sikring, 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.

(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. Dette er utdypet i husordensreglene.

(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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. 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 og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(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

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier

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 forretningsfører.
(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

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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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. Dette

gjelder også styremedlemmer, og også i forhold til styremedlemmers medlemmer i husstanden.

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

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

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.

HUSORDENSREGLER FOR

STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

VEDTATT I GENERALFORSAMLING DEN 19.06.24

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 08.00, på hverdager, lørdager søn- og helligdager mellom kl. 24.00 og 09.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Musikkøvelser, hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal denne type støy unngås.

§ 3 Orden og adferd i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, møbler og lignende skal ikke hensettes i oppganger, svalganger, plen eller bakgård. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og svalganger.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Som fellesarealer defineres: Inngangsparti, heis, svalganger, garasje og kjellerboder

Borettslaget setter ut maskiner eller verktøy med jevne mellomrom til vedlikehold eller reparasjon. Disse skal beboerne ikke røre. Om man ser et problem med en slik maskin eller et slikt verktøy, plikter beboer å si fra til styret på stallerudveien119@styrerommet.no. Om utstyr ødelegges eller får problemer grunnet beboers inngripen, kan regningen for ødelagt utstyr eller reparasjon bli sendt til beboer.

Det skal ikke urineres i byggets fellesområder, ei heller i blomsterkassene på balkongene av verken husdyr eller mennesker

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de enhver tid gjeldende bestemmelser som blir vedtatt. Det er ikke mulighet til å leie ut, eller låne bort leid parkeringsplass.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirdunk. Glass ditto. Metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må *kun* utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over, inkludert de som har blitt delt ut av styret. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Se også borettslagets egen branninstruks fra 2022 på Vibbo, og vår instruks for SFTY-alarmene.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse/bakgård. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig i hh til følgende:

- Oppbevar gassbeholderen stående, på et stabilt underlag.
- Det skal være god avstand til antennelseskilder og flaskene må ikke utsettes for sterk varme.
- Det anbefales ikke at propanflasker står i kjellerbodene. Propangass er tyngre enn luft. Hvis det blir lekkasje i flaska, vil gassen sive ut og samle seg nede langs kjellergulvet. Da skal det ikke mer enn en liten gnist til for å tenne på gassen. Det kan bli en kraftig eksplosjon som kan få et helt hus til å lette fra grunnmuren
- Gass skal aldri oppbevares i kjelleren.
- Du kan oppbevare maksimalt to flasker på 11 kilo per boenhet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og signering av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dette gjelder svalganger, oppgang, bakgård og andre fellesområder. Det er ikke tillat å la hunden gjøre fra seg i bakgården, da folk spiser der, og småbarn leker.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……, den ……./…… Andelseiers underskrift: ……..

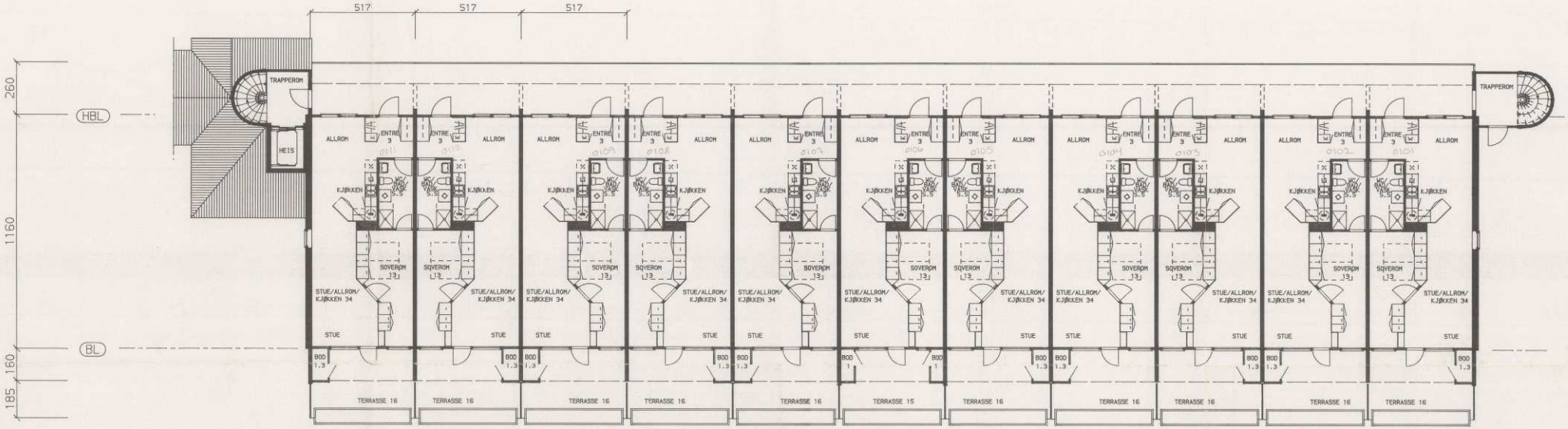
……, den ……/ …… Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

……., den ……./…… Styrets leder: ……..



A	A*	A	A*	A	B	A*	A	A*	A	A*
BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²	BRA 57 m²
BOD 1.3 m²	BOD 1.3 m²	BOD 1.3 m²	BOD 1.3 m²	BOD 1.3 m²	BOD 2 m²	BOD 1.3 m²	BOD 1.3 m²	BOD 1.3 m²	BOD 1.3 m²	BOD 1.3 m²
TERR 16m²	TERR 16m²	TERR 16m²	TERR 16m²	TERR 16m²	TERR 15m²	TERR 16m²	TERR 16m²	TERR 16m²	TERR 16m²	TERR 16m²

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
B	23.08.89	TERRASSE, TRAPPEHUS	TC	
A	07.06.89	NY LEILIGHETSPLAN	GO.	

Selvaagbygg

PROSJEKT
STALLERUDLIA

FELT / DEL AV FELT E | GÅRDS NR. 163 | BRUKS NR. 1

TEGNING OMFATTER
PLAN
1. ETASJE

HUS 1 | HUSTYPE SVALGANG

MÅL 1:100 | DATO 09.05.89 | TEGNET AV KF/GO | KONTROLL

PROSJEKT NR. 1749 | GRUPPE A | HUSNR. 1 6 | NR. B | REV.

Tegn.nr:

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 OKT 1989

Stallerudveien 119

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km	
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km	
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	16 min 1.1 km	
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km	
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	18 min 1.3 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogerud T Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	5 min 0.4 km	
Bogerud Linje 2, 3	6 min 0.5 km	
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.6 km	
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km	

BARNEHAGER

Østensjøstua barnehage (0-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km	
Bogerud Gård barnehage (1-5 år) 135 barn	8 min 0.7 km	
Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bogerud Senter	4 min
Kiwi Bølerlia	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	13 min
Vitusapotek Bogerud	4 min
Bøler Senter Vinmonopol	13 min

SPORT

Stallerud borettslag ballplass	6 min
Nøklevann skole	9 min
EVO Bøler Senter	13 min
Skullerud Sport Senter	17 min

«Bra sted med fin nærhet til marka, og ikke langt fra byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

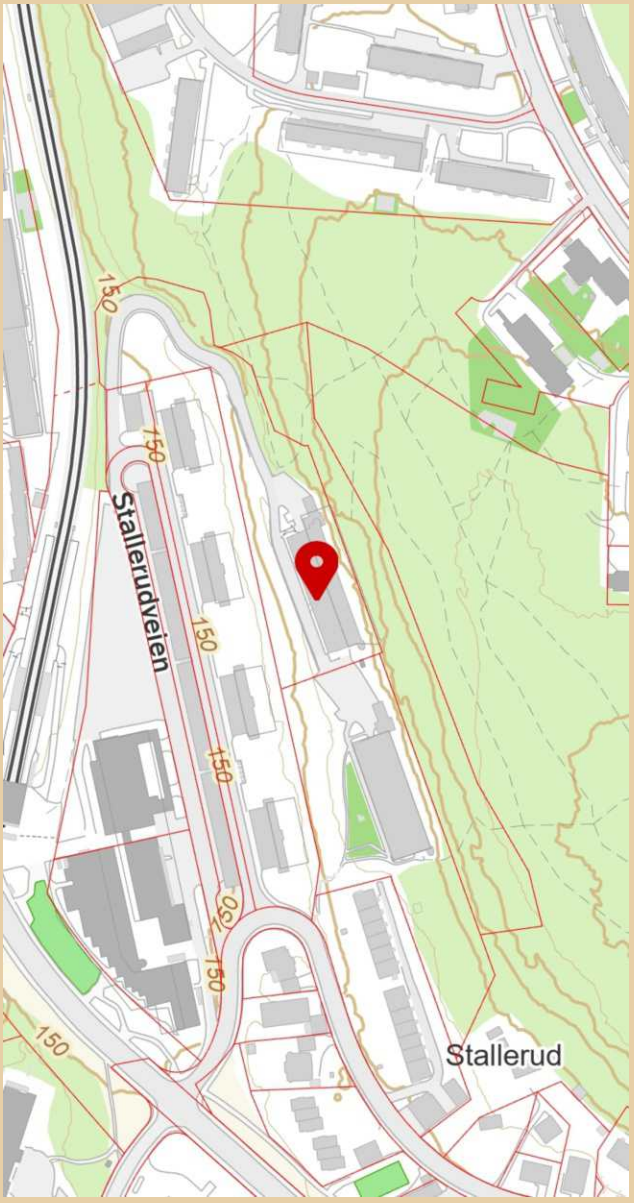
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stallerudveien 119, 0693 Oslo
Gnr. 163, Bnr. 120, andelsnr. 5 i STALLERUDV 119 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Madelen Auen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 950 91 302

E-post: madelen.auen@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.
