NORDVIK

Stallerudveien 93

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Stallerudveien 93

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026

Nøkkelinformasjon



Solrik og usjenert endeleilighet med vestvendt balkong | VV,fyring og fiber inkl | Heis | Sentralt til marka | Rolig

Prisantydning	**3 650 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**4 034 885,-**
Fellesgjeld	**375 736,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 844,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En usjenert og attraktiv 2-roms endeleilighet i 7. etasje. Leiligheten har vestvendt balkong med lite innsyn og flott utsikt. Eiendommen har en sentral og praktisk beliggenhet, med dagligvarebutikk, T-bane og buss i umiddelbar nærhet. Borettslaget er veldrevet og har oppgradert bygningsmassen betydelig de siste årene. Blant annet med nye heiser, nyrenoverte balkonger og fasader. Badene ble pusset opp i 2007, radiatorene i 2009.

- Vestvendt balkong
- Varmtvann, fyring og fiber inkl
- Lave omkostninger
- Oppgradert bad 2020
- Kjøkken 2020
- Lave strømutgifter
- Gratis parkering utenfor blokkene
- Parkeringsleie*
- Heis og fellesvaskeri
- Stille og rolig beliggenhet
- Kort vei til buss / T-bane
- Umiddelbar nærhet til skog og mark med fantastiske turmuligheter

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm































Rundt blokkene er det pent opparbeidede fellesområder som kan benyttes av andelseierne





Det er gratis parkering utenfor blokkene. Det er garasjer og parkeringsplasser til utleie i Stallerudåsen Garasjer og parkeringsplasser

Kiwi på Bogerud er kun 50 meter unna leiligheten, og dekker alle dine dagligvarebehov i umiddelbar nærhet



Fra leiligheten er kun ca. ett minutts gange til Bogerud T-bane





Østensjøvannet er et populært område, og har gode turstier. Turen rundt Østensjøvannet er på ca. 4,5 km



På Nøkkelvann er det mulighet for å leie Kano og padle. En perfekt måte å trekke seg tilbake og nyte de rolige omgivelsene

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0045/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stallerudveien 93, 0693 OSLO
Gnr 163, bnr 65 i Oslo kommune
Andelsnr 150 i Stallerudåsen Borettslag, org.nr. 950217286

Selger
Glenn Daniel Christopher Hasle Sparby

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)
375 736,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 025 736,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 034 885,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 044 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, bad, kott, stue/kjøkken, soverom og kontor/innredet rom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkongareal

10. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,43m.
Bod i 10 etasje på 2,4 kvm. Skap i kjeller på 0,3 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om sol fra midt på dagen til tidlig kveld.

Innhold
Leiligheten inneholder : Entrè, balkong, stue, kjøkken, soverom, kontor/innredet rom og bad.
Tilhørende har leiligheten en loftsbod på 2 kvm.

Standard
Entrè:
Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og har heisadkomst fra felles inngangsparti. Boligen gir et godt førsteinntrykk med en praktisk skyvedørsgarderobe til oppbevaring av yttertøy og sko. I tillegg finnes et eget kott som gir ekstra lagringsplass. Entréen har malte flater, downlights i himling og parkett på gulv. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2020 med moderne, glatte fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet fremstår som helhetlig og harmonerer godt med boligens veggfarger. Over benkeplaten er det flislagte veggflater som både er praktiske og dekorative. Innredningen byr på rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannvakt, samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det avtrekk ført ut gjennom yttervegg.

Stue:
Boligen har en åpen stue og kjøkkenløsning som skaper et naturlig og sosialt samlingspunkt. Stuen er lys og innbydende med gode møbleringsmuligheter - det er fint plass til å innrede med både sofa, salongbord, spisegruppe og medie-møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en behagelig romfølelse. Fra stuen er det direkte adkomst til balkongen på ca 4 kvm hvor det er plass til å innrede med utemøbler og grill.

Soverom:
Boligen har et soverom i svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er montert plassbygget skyvedørsgarderobe med speil, til oppbevaring av klær og sko. Det er godt med lysinnslipp gjennom soveromsvinduet.

Kontor / innredet rom:
Kontoret har gode lysinslipp fra store vindusflater. Det er i plass til seng og tilhørende nattbord. Rommet benyttes som hobbyrom, kontor eller barnerom - alt etter behov.

Bad:
Pent flislagt baderom ble oppgradert i 2020 av tidligere eier. Badet er utstyrt med dusjsone med foldbare dører noe som hjelper på romfølelsen og er praktisk i hverdagen. Det er videre servantinnredning med skuffer til oppbevaring, vegghengt toalett, skap og opplegg for vaskemaskin. Varmekablene i gulv ble reparert i 2025, og gir ekstra komfort i hverdagen. Rommet har malt tak med innfelte downlights.

Parkering
Det er gratis parkering utenfor blokkene. Det er garasjer og parkeringsplasser til utleie i Stallerudåsen Garasjer og parkeringsplasser. Det er gode lademuligheter i området.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Våtromsrehabilitering på bad i regi av borettslaget. Arbeid utført av S-Bygg AS. Dokumentasjon ligger i Vibbo. 2020: Tidligere eier oppgraderte bad i 2020. Det ble da lagt ny flis over gammel flis, samt ble det lagt nytt rør, toalett, vask og dusj. Arbeid utført av Elektrikergruppen AS. 2025: Reparasjon av varmekabler på bad. Arbeid utført av Elkirurgen AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er en liten sprekk i en av sidene på glassrekkverket på balkongen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Fra tidligere eier: Det har vært veggdyr i boligen sommer 2020. Selskapet Pellas har sanitert/løst problemet og veggdyr dukket aldri opp igjen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er en ripe i det ene hjørnet på platetoppen på kjøkkenet, men det har ikke påvirket funksjon. Festemekanismen til luftventilen på soverommet er knekt, men kan holdes i åpen posisjon ved hjelp av snoren på klaffen. Popup-funksjon på forgreneren i hjørnet på kjøkkenet fungerer ikke (står derfor i "åpen" posisjon).

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Bygningen er oppført i 1964 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med fasade av teglstein. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Balkong:
Det er avvik: Det er registrert sprekker i glass på rekkverk.

Utvendig - Andre utvendige forhold:
Det er avvik: Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport

for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Våtrom - Bad - Overflater Gulv:
Det er avvik: Det er registrert noe ujevnt gulv i dusjsonen.

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er avvik: På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:
Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Fjernvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2702 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 844,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, fyring, varmtvann, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
Internett: 193,-
Felleskostnader: 6.651,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 063 021,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 252 083,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Obos OpenNet

Borettslaget

Om borettslaget
Velkommen til Stallerudåsen Borettslag - et veldrevet andelslag hvor borettshaverne i fellesskap, ikke OBOS, eier byggene. Borettslaget består av 216 andelsleiligheter og har de siste årene oppgradert bygningsmassene betydelig. Bl.a. med nye heiser, balkonger og fasade.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører er: Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er: PricewaterhouseCoopers AS.

Fellesvaskeri:
Det er fellesvaskeri i alle blokkene. I fellesvaskeriet er det store og moderne vaskemaskiner.

Renhold:
Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral AS om renhold av fellesarealene.

Ny internett-avtale
Borettslaget har inngått ny avtale om internett via OBOS OpenNet, som tredde i kraft fra 01.november 2023. Internett inkl. i felleskostnadene er blitt en del av avtalen med OBOS OpenNet, mens TV-løsning blir individuelle avtaler som beboerne i borettslaget betaler direkte. Hastigheten som er inkl. er 1000/1000Mbps.
Punkt i vedtekter om kjøkkenvifter og ventilasjonsanlegget

Fra innkalling til årsmøte 2024:
"Andelseier har ikke lov å tette igjen, flytte eller gjøre endringer på felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke tillat å koble kjøkkenventilatorer med motor (kjøkkenvifte), eller andre typer elektriske eller motoriserte vifter, til fellesanlegget. Styret råder andelseier til å velge kjøkkenvifte med kullflter, da dette flteret kan bidra til å redusere matlukt, i andelsboligen. Filter i kjøkkenviften skal skiftes ut 1-2 ganger årlig av andelseier selv".

Forslaget ble vedtatt

Styrets arbeid gjennom årene 2024-2025:
- Vibbo: Oppdatert og forbedret informasjon på temasidene.
- Styrets rutiner: Etablerte interne arbeidsrutiner.
- Dokumentasjon: Bedre organisering av dokumenter og prosjektarkiv.
- Sjekklister: Innført faste rutiner for HMS og boder.
- Varmtvann/kaldtvann: Innregulering og feilsøking utført, batterier byttet.
- Heis: Oppfølging av feil og ny serviceavtale i prosess.
- Sikringsskap: Vurdering av mulighet for beboerskifte av sikringer.
- Rørlegger: Planlegger ny avtale for varmesentralene.
- Fellesvaskeri: Ryddet i dokumentasjon for bedre oversikt.
- Renhold: Misnøye fulgt opp – hovedvask planlagt i 2025.

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

Større vedlikehold og rehabilitering
2023: Montert automatiske lys i alle fellesoppganger og vaskerier.
2022: Reparasjon av tak Taket på alle blokkene må sjekkes og vedlikeholdes på grunn av lekkasje inn på loftet.
2022: Nytt brannalarmanlegg. Etablering av brannalarmanlegg og branntekniske sikkerhetstiltak.
2022 - 2023: Etablering av fibernett og bredbånd. Etablering av fibernett og bredbånd samt levere bredbånd med internett. Avtalen med OBOS OpenNet vil inntre først 01. november 2023, og vi vil ha Telia frem til dette.
2021: Nye ytterdører i inngangspartiene.
2020: Renset rørsystemer i kjellere samt foretatt rørfornying med strømpeutforinger i bunn- og uttrekksledninger for spillvann (avløp) i alle blokkene.
2020: Innhentet tilbud på nye dører til leilighetene fra Origo Bygg.
2017-2019: Rehabilitering av teglfasade og balkonger.
2017: Nye varmtvannsberedere i blokkene.
2016: Nytt porttelefonanlegg.
2015: Sikkerhetspigging av balkongene.
2014-2015: Nye heiser i alle oppganger. Heisene er byttet ut til større heiser med store automatiske dører for økt tilgjengelighet.
2012: Nytt avfallssystem. Oppussing av vaskeriene.
2011: Oppgradering av brannvernutstyr
2010: Nye postkasser. Utskifting av varmerør mellom blokkene. Nye vaskemaskiner.
2009: Oppgradering av sentralvarmeanlegget, blant nye radiatorer i alle boliger.
2007: Rehabilitering av alle bad.
2004: Nye røykvarslere i alle leilighetene og bygget for øvrig.
2003: Lyddempende tiltak vifter.
2002: Oppussing av oppgangene.
2000: Drenering i nr. 95.
1999: Betongrehabilitering.
1998: Rehabilitering av varmtvannrør/sirkulasjon.
1997: Skiftet vinduer. Rehabilitert balkonger

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. Innmelding i OBOS koster kr. 500.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Kontakt megler for mer informasjon.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS har forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 375 736,-pr. 27.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207685089
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 36 539 468,00
Innfrielsesdato: 30.08.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-Avtale: Nei
Restsaldo: 201 152,20
Kapitalkostnader: 1 043,62

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207927082
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 31 713 292,00
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 174 584,06
Kapitalkostnader: 994,13

Obos gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 27.11.2025.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 103,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2.700.708,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1.546.600,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Iht. borettslagets Husordensregler er dyrehold tillatt. Alle med dyr boende hos seg i Stallerudåsen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene. Se vedlagte Husordensregler, punkt 13 for ytterligere informasjon.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 91465774

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 462 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en flott beliggenhet i et populært og veldrevet borettslag på Bogerud, grensende til fantastiske Østmarka.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass og T-banestasjon like i nærheten. Det er ca. 2 minutters gange til Bogerud T, og med kommer du deg til Oslo sentrum på 21 minutter. Med bil fra Bogerud tar det ca. 2 min. til Bøler, 8 min. til Manglerud, 12 min. til Ekeberg, 14 min. til Oslo S og 41 min. til Oslo lufthavn. Det er fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien, Tvetenveien (for sentrum) og Ring 3 (Sagene/Torshov/Majorstuen) går turen raskt og trygt.

Dagligvarehandelen kan gjøres på KIWI som ligger ca. 2 minutters gange fra leiligheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Bøler senter, med blant annet butikker, kafeer, spisesteder, vinmonopol, tannlegekontor, apotek, treningssenter (EVO) og legekontor. Det er ca. fem minutter med bil eller 12 minutter med buss til Lambertseter senter med et stort utvalg av butikker, spisesteder og kafeer. Her finnes også SATS og kino. I tillegg er Oslo sentrum godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Østmarka kan skimte med et mylder av turmuligheter, enten man er til fots, sykkel eller på ski. Et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, samt koselige markastuer som byr på servering. Det er også kort vei til Østensjøvannet og Nøklevann med fine bademuligheter. Turterreng, lysløyper og badevann finner du like utenfor inngangsdøren. Eldorado for den tur- og friluftsglade. Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK), Oslo Klatresenter, samt Rustad Idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn, barneidrett og ballidrett. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann.

Offentlig kommunikasjon
Bogerud T-Bane
Bryn Stasjon

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Nøklevann barneskole og Skullerud ungdomsskole som begge ligger i ni minutters gange fra boligen. Se oversikt over barnehagene i området her: https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/#gref

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 21.01.1966
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert: 24.01.2008

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Vegger mellom stue, kjøkken og gang er fjernet. Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-866. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Stallerudveien 1 B - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202512616
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512616

Bogerudveien 74 - Oppføring av tilbygg:

Saksnummer: 202510629
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510629

Bølerlia 73 B - Riving av bygg med forretning, parkeringsanlegg og boder
Saksnummer: 202602390
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602390

Bølerlia 73 B - Oppføring av boligblokk med dagligvarebutikk
Saksnummer: 202601412
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601412

Bølerlia 73 - Riving av barnehage
Saksnummer: 202600554
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600554

Pågående plansaker i området:
Rustadgrenda 2 - Boliger
Saksnummer: 202303164
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202303164
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506888

Stallerudveien 61, 61C og 63. Regulering til hensynssone bevaring.
Saksnummer: 201413992
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201413992

Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole
Saksnummer: 202016460
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016460

OBOS Bogerud Torg Prosjekt:
På Bogerud planlegger OBOS å bygge 111 vestvendte boliger, like ved Østmarka.

For mer informasjon, se:
https://www.obos.no/bolig/prosjekt/bogerud-torg

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/163/65:
22.11.1967 - Dokumentnr: 16381 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Dok. tgl. m/dbnr. 16381 - 16382
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80719 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

28.09.1962 - Dokumentnr: 11940 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:1

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Stallerudveien 93

Nabolaget Stallerud/Martin Linges vei - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	324 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Bøler skole (1-10 kl.)	769 elever, 38 klasser	18 min 1.3 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km

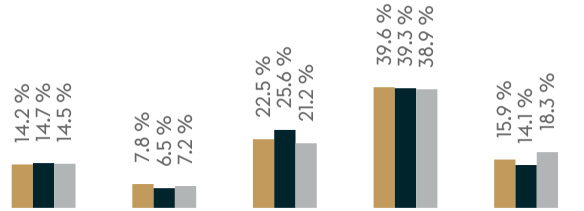
Offentlig transport

Bogerud T	Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	3 min 0.3 km
Bogerud	Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 4.6 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min 4.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km

Barnehager

Østensjøstua barnehage (1-5 år...	44 barn	4 min 0.3 km
Bogerud Gård barnehage (0-5 år...	135 barn	6 min 0.5 km
Rustad Gård barnehage (1-6 år)	26 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Stallerud borettslag ballplass	6 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	8 min
EVO Bøler Senter	15 min
Skullerud Sport Senter	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Stallerudveien 93 , 0693 OSLO

OSLO kommune

gnr. 163, bnr. 65

Andelsnummer 150

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2449 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OW1337

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Stallerudveien 93, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1964 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med fasade av teglstein. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0701

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

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

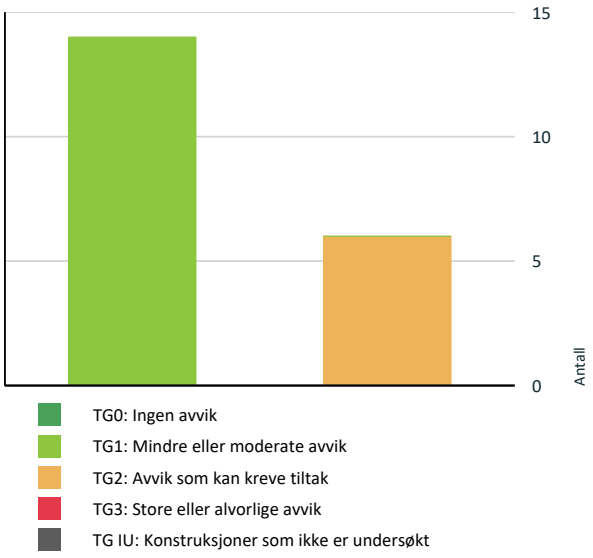
Soverom er etablert i stue.
Vegger mellom stue, kjøkken og gang er fjernet.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0701

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0701



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1997. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1997. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/38dB). Døren er utstyrt med kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Balkong

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong på 4 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med plastheller.

Balkong er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 124 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Fasader og balkonger er rehabilitert i perioden: 2016/17.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i glass på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan gi redusert sikkerhet og videre skadeutvikling over tid. Skadet glass bør skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Sprekk i glass

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.
Vegger med glatt malt utførelse og tapet.
Himling med glatt malt utførelse.

I følge tidligere prospekt ble overflater oppgradert i 2020.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og stort soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2007
Dokumentasjon:
Arbeid utført av: S-bygg AS i regi av borettslaget.

I følge tidligere prospekt ble det lagt flis på flis og innredning skiftet i 2020.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

7 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 25 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe ujevnt gulv i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, det er derimot fare for noe vannansamling/dammer.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Høydeforskjell (ved sluk)

7 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk av stål under servantinnredning.
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring/type membran kan derfor ikke vurderes.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

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.

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk

7 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghegt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

7 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

Tilstandsrapport

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader, da restlevetiden er, eller kan være, begrenset.

KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og kompositt benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, underlimt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut yttervegg.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen ved kanal ut av yttervegg strider mot borettslaget vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør fra baderomsrenovering 2007.

Interne stoppeventiler plassert i himling på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.



Stoppeventiler

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenoverng 2007 og kjøkkenrenovering 2020.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og enkete veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Tilstandsrapport

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken og begge soverom.

Radiatorer fremstår skitet i senere tid, ukjent når. Originalt røropplegg.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Gang og bad. Begge fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent.

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

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

Ja. Reparasjon av varmekabler på bad utført av Elkirurgen AS i 2025. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Fra tilstandsrapport til tidligere eier: (dokumentasjon foreligger ikke i dag)
Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2020 som "Gjelder el anlegg i hele leiligheten". Arbeidene er utført av Elektrikergruppen AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei, men jordfeilbryter slo ut sikring på bad i forbindelse med brudd på varmekabelen. Ikke opplevd at den har blitt løst ut etter reparasjon.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

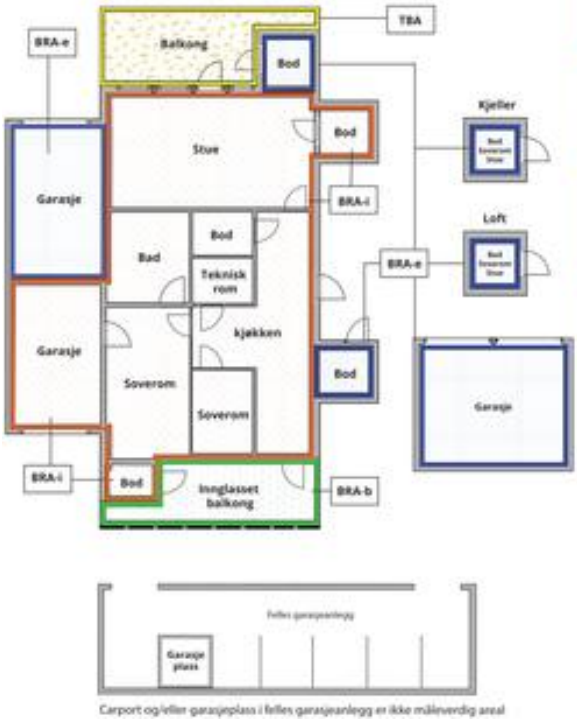
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet H0701

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 etasje	56			56	4
10 etasje		2		2	
SUM	**56**	**2**			**4**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7 etasje	Entré, bad, kott, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
10 etasje		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,43m

Bod i 10 etasje på 2,4 kvm. Bod er merket med: 707
Skap i kjeller på 0,3 kvm. Skap er merket med: 707

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Soverom er etablert i stue.
Vegger mellom stue, kjøkken og gang er fjernet.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja, varmekabler på badet ble fikset etter brudd på kabel i 2025. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Glenn Daniel Christopher Hasle Sparby	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Stallerudveien 93

Hjemmelshaver
Stallerudåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950217286			Sparby Glenn Daniel Christopher Hasle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
150

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.04.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	26.03.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	24.04.2026	

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 branntekniske 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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Glenn Daniel Christophe Sparby	9578-5999-4-2217900	2026-03-29 11:08:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stallerudveien 93, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Glenn Daniel Christopher Hasle Sparby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91465774
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Våtromsrehabilitering på bad i regi av borettslaget. Arbeid utført av S-Bygg AS. Dokumentasjon ligger i Vibbo. 2020: Tidligere eier oppgraderte bad i 2020. Det ble da lagt ny flis over gammel flis, samt ble det lagt nytt rør, toalett, vask og dusj. Arbeid utført av Elektrikergruppen AS. 2025: Reparasjon av varmekabler på bad. Arbeid utført av Elkirurgen AS.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekk i en av sidene på glassrekkverket på balkongen.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Fra tidligere eier: Det har vært veggdyr i boligen sommer 2020. Selskapet Pellas har sanitert/løst problemet og veggdyr dukket aldri opp igjen.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er en ripe i det ene hjørnet på platetoppen på kjøkkenet, men det har ikke påvirket funksjon. Festemekanismen til luftventilen på soverommet er knekt, men kan holdes i åpen posisjon ved hjelp av snoren på klaffen. Popup-funksjon på forgreneren i hjørnet på kjøkkenet fungerer ikke (står derfor i "åpen" posisjon).

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0045/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Glenn Daniel Christophe Sparby	**2026-03-29**

Identifikasjon

Glenn Daniel Christophe Sparby

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0045/26 . Vår ref.: 0253-1-7007 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950217286
Andelseier:	Sparby, Glenn Daniel Christopher Hasle
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7007
Adresse:	Stallerudveien 93, 0693 OSLO
Andelsnummer:	150
Gnr.	163
Bnr.	65

Borettsinnskudd: Kr. 8 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91465774.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Postkasser i de grønne postkassene i vaskeriene. Nås også på styretelefon søndager 10:00-17:00. Telefon: 92 66 64 41. Kontakt eller via Vibbo. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Tv- og internett øker med kr. 24 i måneden, fra og med 01.juli 2025. Fellesvaskeri: Ja. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Kraftleveranse: Entelios. Levering av varme og varmtvann: Bogerud Varmesentral AS. IN-ordning: Nei. Eiendomsskatt: Nei. TV- og Internett: Obos OpenNet. Kontakt 21 01 61 50 eller service@opennet.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Nøkler bestilles hos styret. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Skilt bestilles hos vaktmester på vakt3@gos.no - oppgi navn og leilighetsnummer. Vaktmester: Gamle Oslo Servicesentral AS. Kontakt 940 28 413. Garasje/Parkering: Nei, men det kan leies i Stallerudåsen Garasjer og Parkeringsplasser. Kontakt OBOS Eiendom ved Signhild Fjeld på eiendom@obos.no eller 22 86 59 55. Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av daglig leder. Sendes stallerudasen@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207685089
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	36 539 468,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207927082
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	31 713 292,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
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: 6 844,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	193,00	
Felleskostnader	6 651,00	

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:	992,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 317,-
Annen formue:	33 103,-
Gjeld:	376 722,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207685089
Restsaldo:	201 152,20
Kapitalkostnader:	1 043,62
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207927082
Restsaldo:	174 584,06
Kapitalkostnader:	994,13
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 375 736,26,-, 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 Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 58.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
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 01.01.26

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

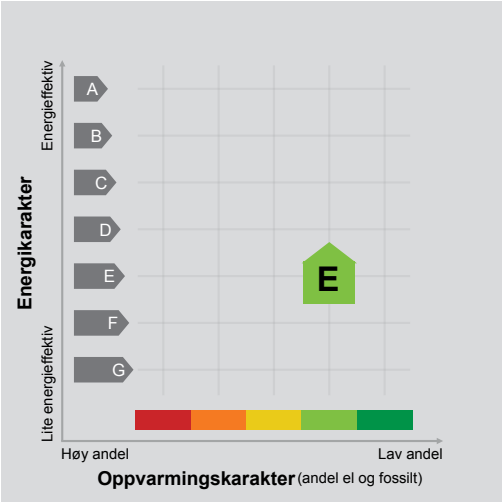
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	36
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80410069
Merkenummer	Energiattest-2025-239123
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (36)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 93	80410069	H0101	0	0	7
Stallerudveien 91	80410050	H0101	0	0	13
Stallerudveien 89	80410042	H0101	0	0	216
Stallerudveien 95	80410077	H0101	0	0	1
Stallerudveien 91	80410050	H0201	0	0	36
Stallerudveien 93	80410069	H0201	0	0	30
Stallerudveien 95	80410077	H0201	0	0	24
Stallerudveien 89	80410042	H0201	0	0	42
Stallerudveien 93	80410069	H0301	0	0	54
Stallerudveien 91	80410050	H0301	0	0	60
Stallerudveien 95	80410077	H0301	0	0	48
Stallerudveien 89	80410042	H0301	0	0	66
Stallerudveien 93	80410069	H0401	0	0	78
Stallerudveien 89	80410042	H0401	0	0	90
Stallerudveien 91	80410050	H0401	0	0	84
Stallerudveien 95	80410077	H0401	0	0	72
Stallerudveien 91	80410050	H0501	0	0	108
Stallerudveien 95	80410077	H0501	0	0	96
Stallerudveien 93	80410069	H0501	0	0	102
Stallerudveien 89	80410042	H0501	0	0	114
Stallerudveien 91	80410050	H0601	0	0	132
Stallerudveien 93	80410069	H0601	0	0	126

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 95	80410077	H0601	0	0	120
Stallerudveien 89	80410042	H0601	0	0	138
Stallerudveien 93	80410069	H0701	0	0	150
Stallerudveien 89	80410042	H0701	0	0	162
Stallerudveien 91	80410050	H0701	0	0	156
Stallerudveien 95	80410077	H0701	0	0	144
Stallerudveien 93	80410069	H0801	0	0	174
Stallerudveien 91	80410050	H0801	0	0	180
Stallerudveien 95	80410077	H0801	0	0	168
Stallerudveien 89	80410042	H0801	0	0	186
Stallerudveien 93	80410069	H0901	0	0	198
Stallerudveien 89	80410042	H0901	0	0	210
Stallerudveien 91	80410050	H0901	0	0	204
Stallerudveien 95	80410077	H0901	0	0	192

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	235,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	94,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	164,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 421 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	189,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 215 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	189,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 421 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 296 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	711 kWh/år
Fjernvarme	7 413 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 421 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,2 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 253
Stallerudåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stallerudåsen Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/253

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Analoge stemmer
Andelseiere som skal stemme analogt, kan levere stemmesedlene sine i postkassen til vaktmester/styre (plassert i hvert vaskerom). Stemmesedlene kan også leveres i hovedstyrepostkassen, i blokk nummer 93.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag fra styret: Vedtektsendring i §8
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Stallerudåsen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Caroline, innstilles som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Forslag fra styret: Vedtektsendring i §8

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På bakgrunn av stor arbeidsbelastning i Stallerudåsen Borettslag, ønsker nå styret å åpne for at vi kan velge inntil 4 styremedlemmer til styrevervet.

Styret foreslår derfor en endring i vedtektenes §8, 8-1 (1), til følgende: **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer, med 2 varamedlemmer.**

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen vedtas.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Siri Nilsen
- Catharina Skinstad
- Mats Sørensen

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

- Siv Anita Lie

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.24
Selskapsnummer: 253 **Selskapsnavn:** Stallerudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Forslag fra styret: Vedtektsendring i §8

Vedtektsendringen vedtas.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Anne Siri Nilsen
- ☐ Catharina Skinstad
- ☐ Mats Sørensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Siv Anita Lie

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 253
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/253

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

HYBRID GENERALFORSAMLING

Til andelseiere i Stallerudåsen Boretslag,

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

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

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

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

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

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

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

Vel møtt!

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som ordstyrer i beboermøtet, vil Majken Hjalmarsen stille.

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollvitnene fremmes i beboermøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0253 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 330 000.

Sak 6

Revidering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

De reviderte husordensreglene er vedtatt.

Vedlegg

2. Husordensregler for Stallerudåsen borettslag.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Caroline Gjøsund Larsen

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

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

- Kate Mejdell

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

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

- Nils Bozidar Løchen Plosnic
- Velges i beboermøtet.

  Kandidater kan melde interesse på beboermøtet.

Vedlegg

1. 0253-Valgbrev-2025_endelig utkast.pdf

Sak 8

Valg av valgkomité

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

Roller og kandidater

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

- Siv Anita Lie
- Velges i beboermøtet

  Kandidater kan fremme ønske i beboermøtet.
- Velges i beboermøtet

  Kandidater kan fremme ønske i beboermøtet.

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Vigdis-Katarina Hovde

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

- Catharina Johnsen Skinstad

Sak 10

Valg av representanter til styret i Bogerud Varmesentral AS

Roller og kandidater

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

- Caroline Gjøsund Larsen

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

- Anne Siri Nilsen

Styrets årsrapport

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

- Temasider Vibbo

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

- Etablering av interne rutiner for styrearbeidet i borettslaget.

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

- Organisering av dokumenter tilhørende borettslaget og tidligere prosjekter.

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

- Sjekklister; HMS/vernerunder, boder.

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

- Innregulering av varmtvann forbruk og feilsøking av tilbakeslag kaldtvann.

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

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

- Oppfølging av heis

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

- Underfordelinger og mulighet for beboer å skifte sikringer.

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

- **Rørleggeravtale**

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

- **Service fellesvaskeri**

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

- **Oppfølging av renholdsfirma**

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

- **Beboerarrangementer**

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

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

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

- Julegrantenning i desember med gløgg, pepperkaker og julemusikk.

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

- Åpent styrerom med tema markiser.

- **Nøkler**

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

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

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

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

Planer/ønsker/vedlikeholdsbehov videre fremover

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

Til generalforsamlingen i Stallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

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

Vesentlige avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo,10.02.2025
Styret i Stallerudåsen Borettslag

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

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.163/bnr.65

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Avskrevet tidligere	-758 624	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 420**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 664**

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

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

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

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

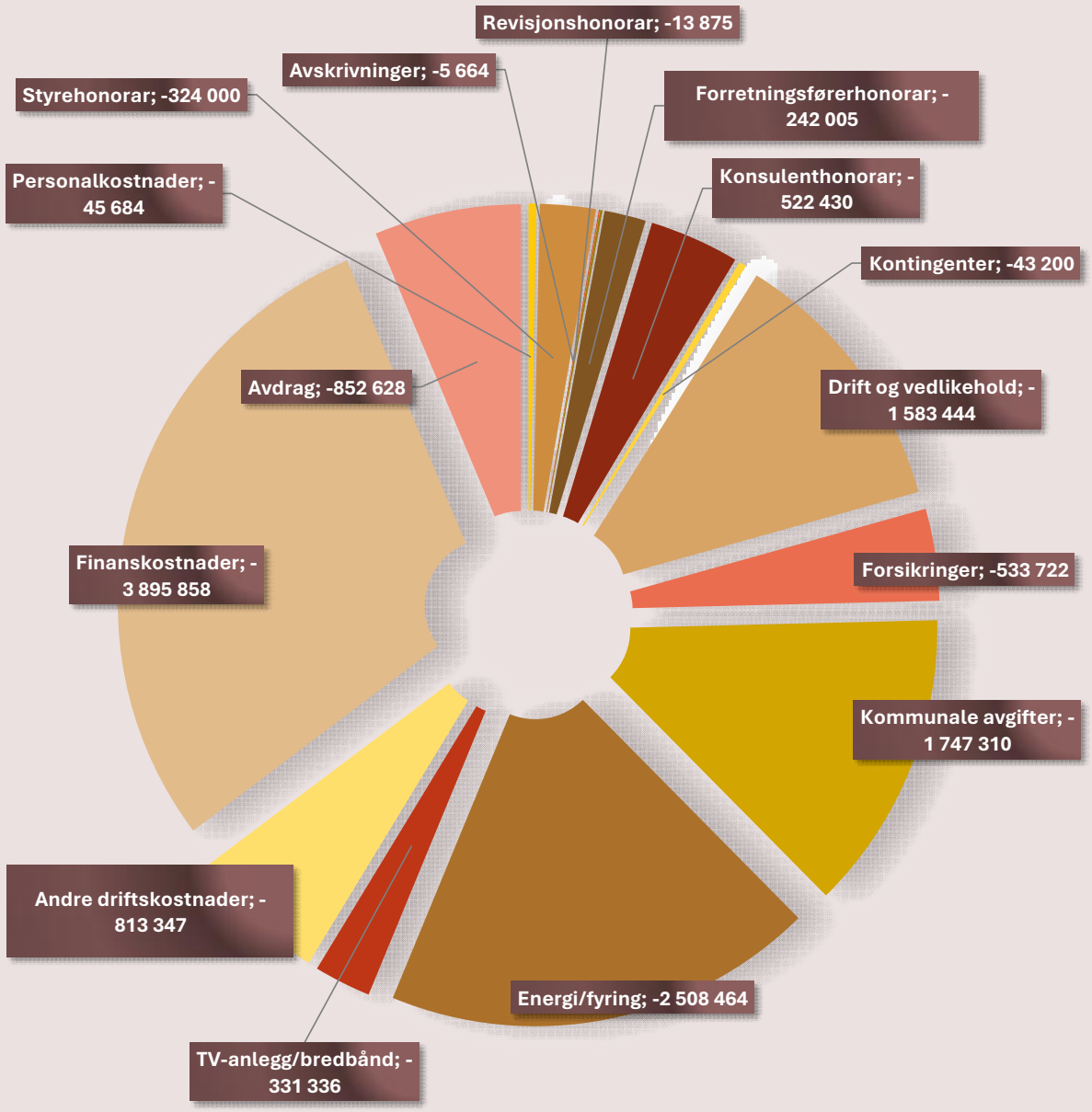
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024



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

OMSATTE BOLIGER FRA 2023 TIL 2024

Stallerudåsen Borettslag

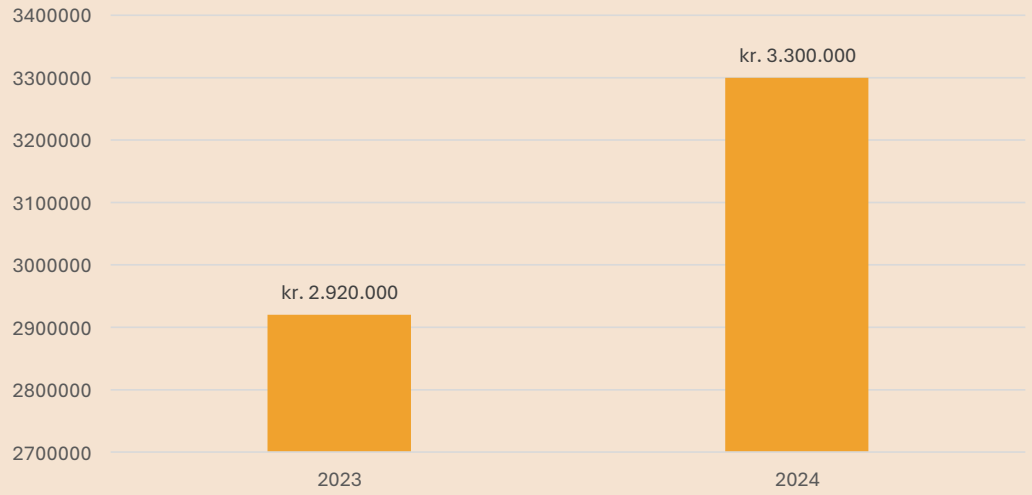
Det har vært omsatt 2 boliger i 2024. I 2023, ble det omsatt 1 bolig. Andel fellesgjeld, er ikke ivaretatt i prisen.

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

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

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

Utviklingen i omsatte 2-romsboliger i Stallerudåsen Borettslag fra 2023 til 2024



HUSORDENSREGLER FOR STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 18.05.2021, sist endret 04.03.2025.

1. Innledning

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

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

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

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

2. Alminnelige bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs.

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

2.12 Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

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

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

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

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

3. Bestemmelser om ro i leiligheten

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

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

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

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

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

4. Renhold og søppel

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

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

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

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

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

5. Bruksoverlating (framleie)

5.1 Bruksoverlating må godkjennes av styret i borettslaget.

5.2 Leietager må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

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

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

6. Vaskeri og tørkerom

6.1 Vaskeri og tørkerom kan kun benyttes i tidsrommet:

Mandag – lørdag kl. 08:00 – 20:00

Søndager og bevegelige helligdager – stengt!

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

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

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

7. Diverse

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

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

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

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

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

Styret

Til medlemmer av valgkomiteen i Stallerudåsen Borettslag,

13.03.2025

Valgkomiteens oppgaver i Stallerudåsen Borettslag

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

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

Valgkomiteens medlemmer er:

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

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

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

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

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

D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Stallerudåsen Borettslag
Org.nr. 950217286

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert
Nils Bozidar Løchen Plosnic — Stallerudveien 93

Varadelegert
Vigdis-Katarina Hovde — Stallerudveien 89

VALGKOMITEEN

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

BOGERUD VARMESENTRAL AS

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

0253 Stallerudåsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Caroline Gjøsund Larsen

Adresse Stallerudveien 91

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kate Mejdell Adresse Stallerudveien 93

C. Som varamedlemmer foreslås:

Nils Bozidar Løchen Plosnic Stallerudveien 93

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Vigdis-Katarina Hovde Adresse Stallerudveien 89

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Catharina Johnsen Skinstad	Rustadsaga 12

E. Som valgkomité foreslås:

Siv Anita Lie	Stallerudveien 91

F. Som styremedlem og varamedlem til Bogerud Varmesentral foreslås:

Navn: Caroline Gjøsund Larsen
Vara: Anne Siri Nilsen

Adresse: Stallerudveien 91
Adresse: Stallerudveien 89

Dato 13.03.2025 I valgkomiteen for Stallerudåsen Borettslag

Nadia Aboelenein

Rebecca Linnéa Söderström Barreng

Siv Anita Lie

Anne Siri Nilsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitnene fremmes i beboermøtet.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 330 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Revidering av husordensreglene

De reviderte husordensreglene er vedtatt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Caroline Gjøsund Larsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Kate Mejdell

Varamedlem (kun 2 skal velges)

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

Sak 8 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

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

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Vigdis-Katarina Hovde

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Catharina Johnsen Skinstad

Sak 10 Valg av representanter til styret i Bogerud Varmesentral AS

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Caroline Gjøsund Larsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Anne Siri Nilsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Stallerudåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950217286
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 73.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Caroline, innstilles som digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Forslag fra styret: Vedtektsendring i §8

På bakgrunn av stor arbeidsbelastning i Stallerudåsen Borettslag, ønsker nå styret å åpne for at vi kan velge inntil 4 styremedlemmer til styrevervet.

Styret foreslår derfor en endring i vedtektenes §8, 8-1 (1), til følgende: **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer, med 2 varamedlemmer.**

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringen vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Siri Nilsen (55 stemmer)
Catharina Skinstad (51 stemmer)
Mats Sørensen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Siri Nilsen
Catharina Skinstad
Mats Sørensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siv Anita Lie (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siv Anita Lie

Protokoll til årsmøte 2025 for STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Som ordstyrer i beboermøtet, vil Majken Hjalmarsen stille.

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

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

2. Valg av protokollfører og protokollvitner

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

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

6. Revidering av husordensreglene

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Gjøsund Larsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kate Mejdell (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kate Mejdell

Varamedlem (1 år)

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

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

8. Valg av valgkomité

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

Valgkomitémedlem (1 år)

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

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

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Vigdis-Katarina Hovde

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Catharina Johnsen Skinstad (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Catharina Johnsen Skinstad

10. Valg av representanter til styret i Bogerud Varmesentral AS

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Gjøsund Larsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Siri Nilsen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Siri Nilsen

HUSORDENSREGLER FOR STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 31.03.2025-03.04.2025.

1. Innledning

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

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

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

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

2. Alminnelige bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs.

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

2.12 Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

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

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

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

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

3. Bestemmelser om ro i leiligheten

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

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

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

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

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

4. Renhold og søppel

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

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

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

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

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

5. Bruksoverlating (framleie)

5.1 Bruksoverlating må godkjennes av styret i borettslaget.

5.2 Leietager må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

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

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

6. Vaskeri og tørkerom

6.1 Vaskeri og tørkerom kan kun benyttes i tidsrommet:

Mandag – lørdag kl. 08:00 – 20:00

Søndager og bevegelige helligdager – stengt!

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

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

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

7. Diverse

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

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

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

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

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

Styret

Vedtekter

for Stallerudåsen borettslag org nr 950217286

- vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 7.5.2013
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 18.05.2021
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 23.05.2022
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 13.03.2024
- endring vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 05.05.2024
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 03.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Styrets medlemmer skal være andelseiere i Stallerudåsen Borettslag på det tidspunkt de velges av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å velge personer uten andelsrett, herunder eksterne beboere eller personer som ikke har formelt eierskap til en andel i borettslaget. Kravet gjelder både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedtekter

for Stallerudåsen borettslag org nr 950217286

- vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 7.5.2013
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 18.05.2021
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 23.05.2022
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 13.03.2024
- endring vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 05.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 41 72 00

TB/NU.

KOPI

Oslo, den 21-1-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 163, bnr. 65, blokk 2, Stallerudveien 93.

Journalnr.
61/1220.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16-3-1965.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersbortg torg 1, Oslo-1.

Byggemelder
Arkitektene Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42, Oslo-2.

Ansvarshavende
Ingeniör Björn Herrman, c/o Fagbygg, Kr.Augusts gate 6, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T.Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stjerna C-18. 2000. K. A. 4006/64. - 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-Bygg AS
v/ Monika Skarphagen
Stamveien 8
1481 HAGAN
monika@s-bygg.no

Dato: 24 JAN. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612626-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 93	Eiendom:	163/65
Tiltakshaver:	Stallerudåsen brl. v/styreleder Jan Helge Heldahl	Adresse:	Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner – Skifte av sluk

FERDIGATTEST - STALLERUDVEIEN 93

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Stallerudåsen brl. v/styreleder Jan Helge Heldahl, Stallerudveien 91, 0693 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
STALLERUDVEIEN 93

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529485
9088824

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 65

Vi viser til bestilling av 20260326 for STALLERUDVEIEN 93.

GNR. 163 BNR. 65

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.09.1962.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8488 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

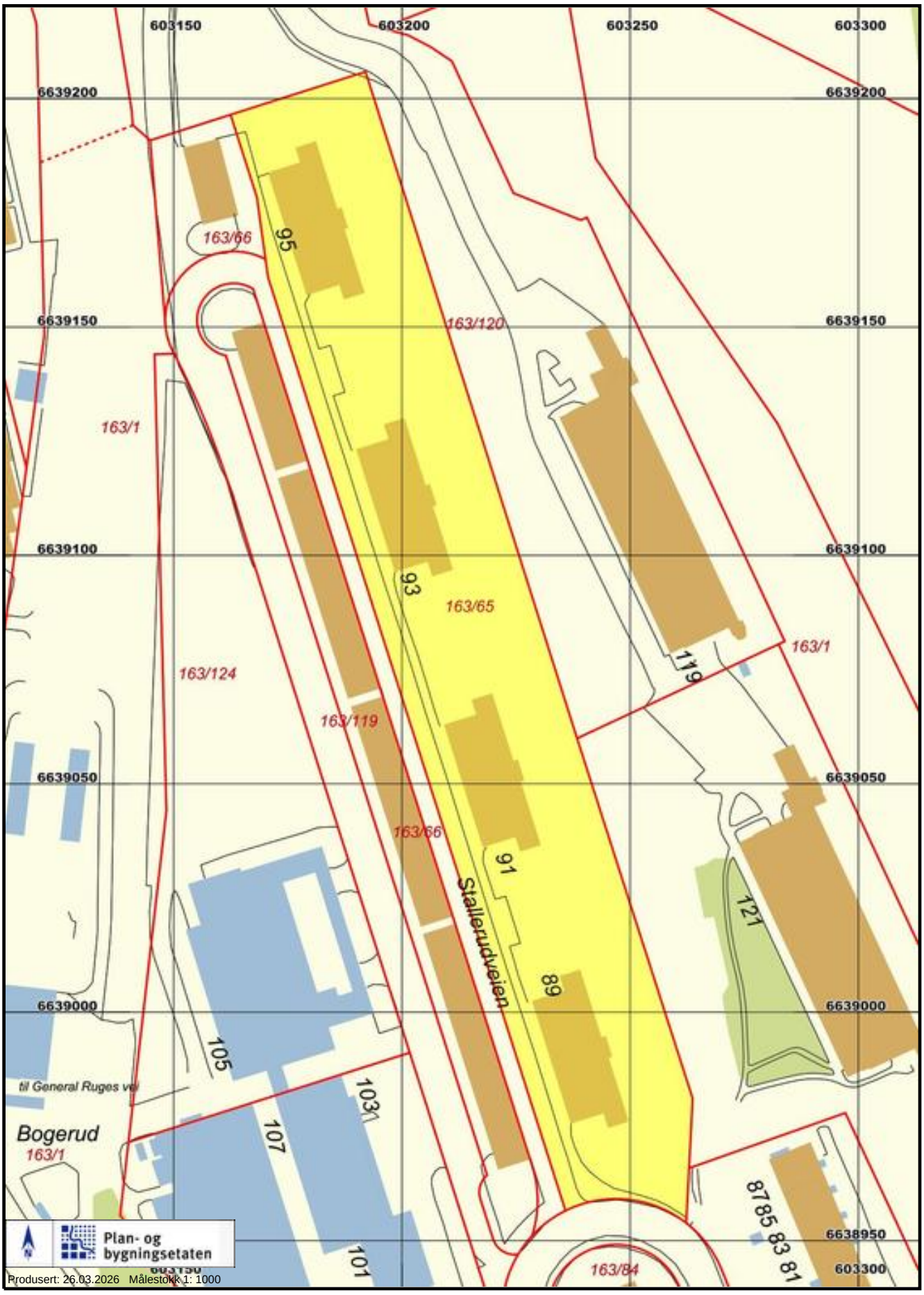
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


603150
603200
603250
603300
6639200
6639150
6639100
6639050
6639000
6638950
163/66
95
163/120
163/1
93
163/65
163/124
163/119
163/66
91
89
Stallerudveien
119
121
105
103
107
101
87
85
83
81
163/84
til General Ruges vei
Bogerud
163/1
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 1000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

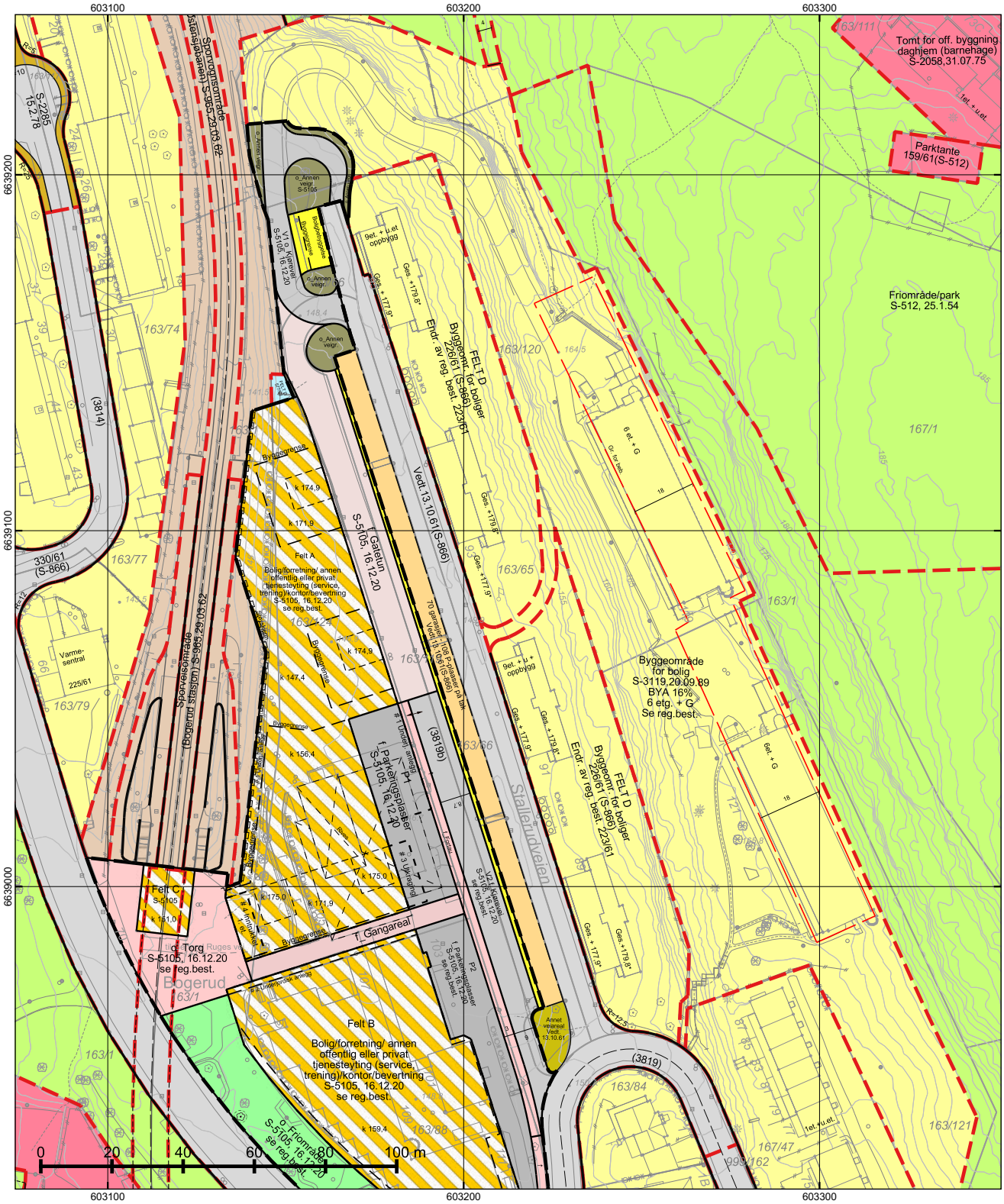
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155231/ 86529485
Adresse: Stallerudveien 93
Gnr/Bnr: 163/65
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

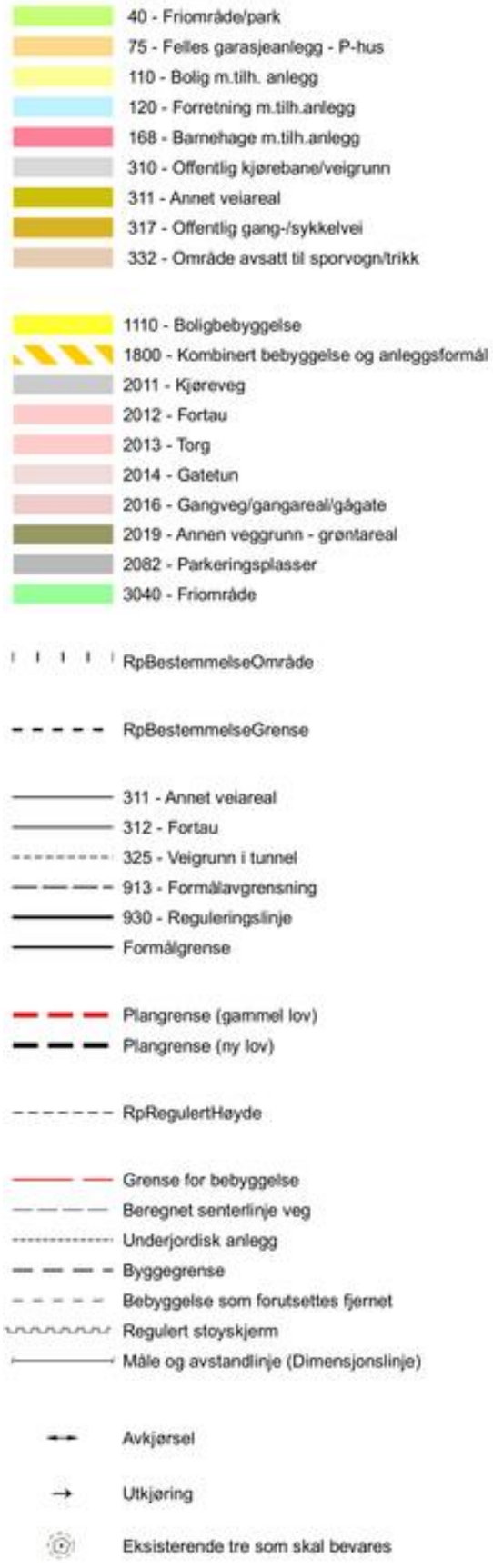
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

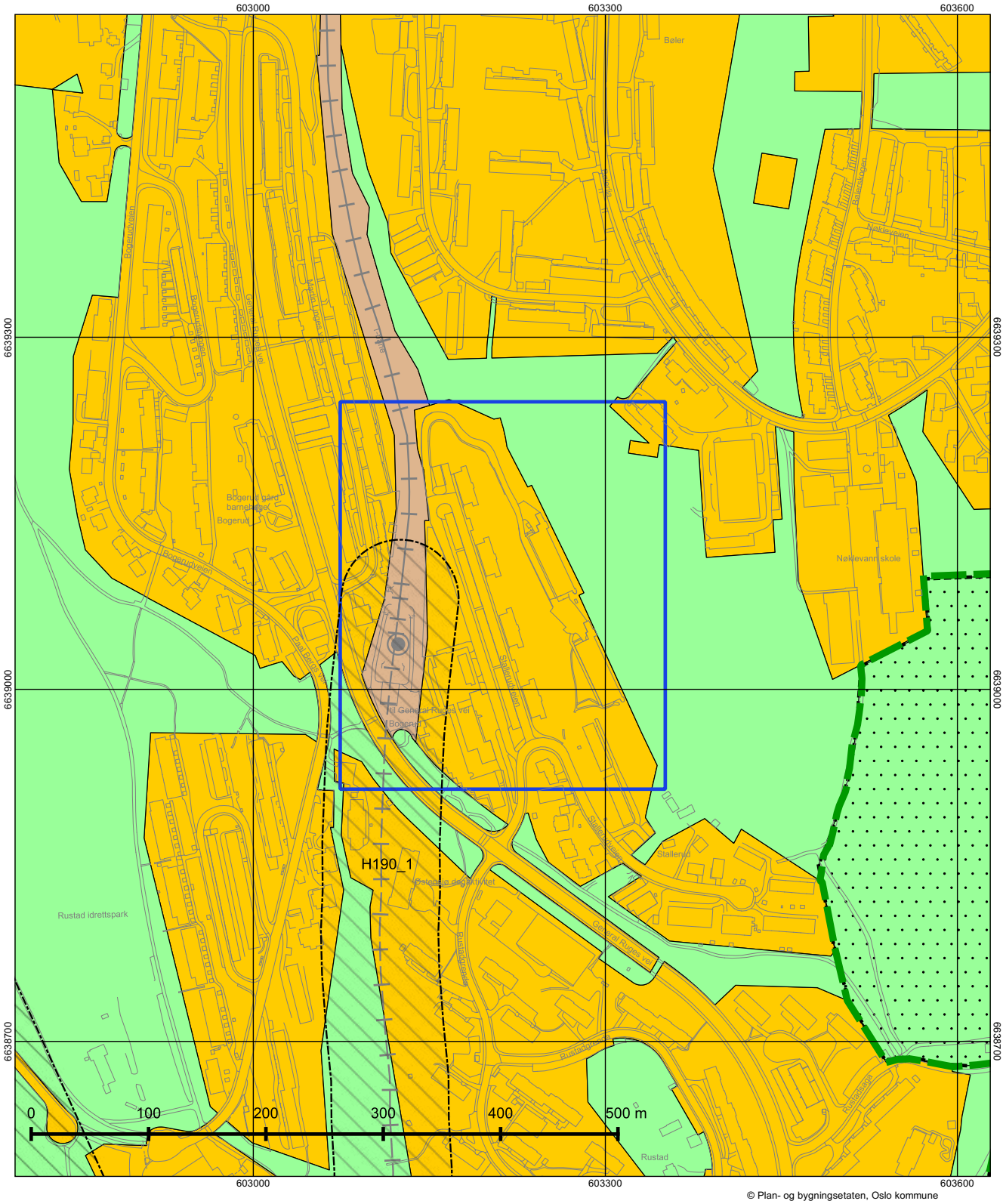
PlottID/Best.nr: 155231/ 86529485
Deres ref.:
Adresse: Stallerudveien 93
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/65

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155231/86529485
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

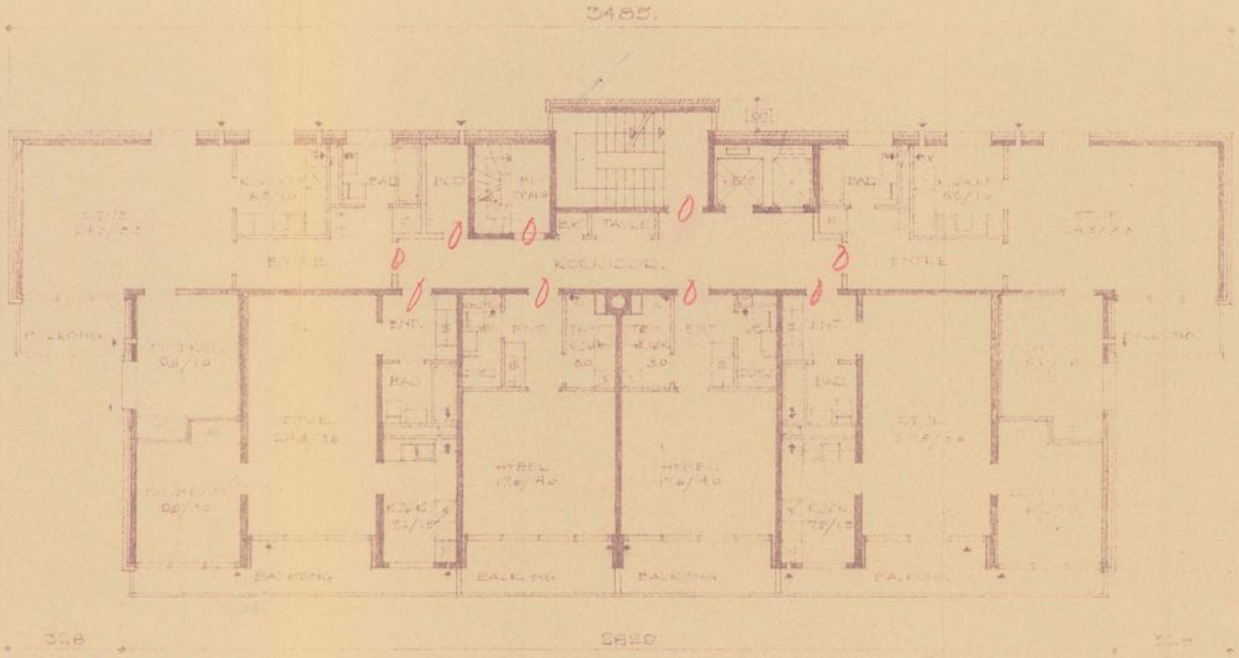
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 SEP 1961
9
OBUS 253 STOLLERUDÅSEN
ETAC PLAN
BLOKK nr 2
28-6-61
4282

Oslo

S-5105

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stallerudveien 97 m.fl./Bogerud torg

Vedtaksdato: 16.12.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201006409

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsplan for Bogerud torg/Stallerudveien 97 m.flere

Reguleringsbestemmelser alternativ 2
Detaljregulering for gnr/bnr 163/1, 163/ 65, 163/ 66, 163/ 88, 163/119, 163/ 120, 163/124, 999/162

Kartnummer ONV-201006409, datert 20.10.2014, sist revidert 05.02.2020

Planens hensikt

Hensikten med planen er å gi grunnlag for å videreutvikle Bogerud senter, samt å kunne oppføre tre nye boligblokker i tilknytning til senteret.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Lokal håndtering av overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Valg av løsning skal begrunnes. Fremtidige overvannsmengder defineres som vannmengder i 3-trinnsstrategien med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % for korte intense regn.
Overvannshåndteringen skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og ved å vise dem på kart. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis. Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Vertikalnivå 2
Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg for felt A, B, C

2.1.1 Utnyttelse

Utnyttelse skal ikke overstige 18.270 m2 BRA i feltene A, B og C samlet. I tillegg kommer eksisterende garasje i nord på 94 m2 BRA.

Glassgårder og rom med stor takhøyde skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde.

Parkeringskjellere, boder, tekniske rom, lager og varelevering under kote 147,0 medtas ikke i BRA.

Forretningsareal skal ikke overstige 4.500 m2 BRA. Herav kan det innpasses én forretning på inntil 1.400 m2 BRA. Øvrige forretningsenheter skal ikke overstige 400 m2 BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankart. I nybyggets sørvestre del mot torget skal første etasje trekkes seks meter inn. Det skal tilrettelegges for kafevirksomhet i nybyggets første etasje ut mot torget. Utenfor regulerte byggegrenser tillates det oppført nettstasjon og maks. 4 boder på til sammen inntil 40 m2 for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende.

Innenfor formålsgrensene tillates det balkonger fra og med 2.etasje og høyere, med en utkragning over byggegrenser med inntil 2,5 meter fra veggliv. Balkonger til boliger i felt A tillates utkraget over torgarealet med inntil 1,2 meter fra veggliv. Fri høyde under eventuelle balkonger skal være min. 5 meter.

Innenfor byggegrenser med regulerte kotehøyde på maks 174,9 som vist på plankartet, tillates bare takoppbygg til heis/ trapperom og tekniske rom. Arealet skal utgjøre maks. 15 % av arealet innenfor byggegrense for kote 171,9.

På tak med maks. kote 156,4, 159,4 og 171,9 tillates etablert takterrasser. Takterrasser skal ha transparent rekkverk i maks. 1,2 meters høyde. Over kote 171,9 i felt A og kote 159,4 i felt B skal rekkverk trekkes min. 2 meter tilbake fra fasadeliv. Der det ikke skal etableres takterrasser, skal det være grønne tak.

2.1.3 Utforming

Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med god arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Fasadene som henvender seg mot torg, felles gangareal og østsiden av senteret skal ha et åpent uttrykk og sokkel med forretninger, samt annen publikumsrettet virksomhet. Første etasje skal ha minst 4 meter fri høyde.
Bebyggelsen skal utformes i en lys valør.

I felt A skal bygningen som har fasade mot torget ha tydelig markert publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Materialbruk, plassering av innganger til forretning og til underjordisk parkering skal tilpasses eksisterende bebyggelse i felt B. I lamellens fasade mot felt B skal det være innganger som knytter sammen forretningene i lamellen og i felt B. Det tillates ikke omfattende foliering av vinduer inn til forretningene.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fra nordre del av parkeringsplass P1 skal det etableres en nedkjøringsrampe til underjordisk p-anlegg. Over denne skal det etableres en fotgjengerrampe som gir atkomst fra sydvestre del av felt A til uteareal på kote 156,4. Fotgjengerrampen skal ha rekkverk med min. 80 cm. høyde.

Det skal etableres en mur mellom utearealet i felt A og T-banen. Nordre del av muren langs perrongen skal trappes ned, og nedtrappingen skal beplantes.

2.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Innenfor områder for bebyggelse skal utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides med vegetasjon i form av gressplen, busker og minimum 29 trær.

Boligene skal ha uteareal på min. 35 m2 pr. boenhet hvorav minimum 60 % på terreng/lokk. Som uteareal regnes areal på terreng/ lokk og felles takterrasser. Private balkonger kan med regnes. Utearealet skal inkludere en lekeplass på min. 50 m2.
Minste felles uteareal (MFUA) skal dessuten utgjøre 20 % av boligenes bruksareal.
Min. 20 % av utearealet skal ha en jorddybde på min. 100 cm for å sikre tilfredsstillende vekstvilkår for trær.

2.1.5 Blågrønn struktur og tiltak

Boligprosjektet (felt A) skal tilfredsstille blågrønn faktor på 0,8.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200

for opparbeidelse av ubebygd areal, herunder takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal omfatte samt tilliggende parkeringsareal (felt P1 og P2) og gangareal og skal vise: Opparbeidelse med angivelse av materialer, vegetasjon og beplantning, terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyder på terreng, møblering, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering og bilparkering samt avkjørsler, støyskjerming, hvordan krav til universell utforming ivaretas, håndtering av overvann, tilkomst for brannbil, renovasjonsløsning, snøopplag, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i følgende:
Ingen nye leiligheter skal være mindre enn 35 m2.
Maks. 25 % skal være på 35 - 55 m2 BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være på 75 m2 BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m2 integrert. Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom mot stille side.

2.1.8 Parkering

«Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil:
0,56 plasser per 100 m2 BRA bolig.
7,2 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
4,7 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
0,3 plasser per 10 seter for restaurant (bevertning).

Sykkel:
3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks.
Fra 18 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
Fra 21 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
Fra 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).
Fra 12 plasser per 1000 m2 BRA for offentlig og privat tjenesteyting (trening, service)
Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.»

Minst 5 % av bilparkeringsplassene skal reserveres forflytningshemmede. Av bilparkeringsplassene tillates inntil 35 etablert på terreng i P1 og/eller P2. Resterende bilparkeringsplasser skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg. Minimum 30 % av bilparkeringsplasser skal ha ladepunkt.

Min. 50 % av sykkelplassene skal etableres i underetasje. Minimum 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for store sykler (transportsykler). Minimum 10 % av sykkelplassene skal ha tilgang til ladepunkt for el-sykler. Det skal etableres minimum 1 stasjon for sykkelreparasjon med plass for vask og luftpumpe.

Det skal videre avsettes arealer til vask/reparasjonsrom for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk og ekstradeler. Sykkelparkering skal kunne avlåses.

2.1.9 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være nedsenkbare brønner. Renovasjonsløsninger skal anlegges nær gatetun, i kjørevei for felt A og B.

2.2 Felt A bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (service, trening) kontor/bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12.500 m2, hvorav minimum 10.500 m2 skal settes av til boliger. Dette inkluderer utkraging/ overbygging over felt P1. I 1. etasje mot torg og gangareal skal det plasseres forretninger og annen publikumsrettet virksomhet. Det kan tillates en forretningsenhet på inntil 1.400 m2 BRA mot gangarealet.

2.3 Felt B bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (service, trening) kontor/bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5.500 m2. Minimum 1500 m2 skal avsettes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Ingen forretningsenhet skal overstige 400 m2 BRA.

2.4 Felt C forretning/annen offentlig eller private tjenesteyting (service)

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 270 m2.
I bygningen skal det innpasses kiosk og annen service til reisende med T-banen.
Byggegrense er lik formålsgrense.

2.5 Vertikalnivå 1

Areal i vertikalnivå 1 skal benyttes til parkering, boder, lager og tekniske rom for virksomhetene.

2.6 Boligbebyggelse - garasjeanlegg

Garasjen nord i planområdet inngår i planforslaget med 94 m2 BRA.
I sonen foran eksisterende garasjerekke mot gatetunet og kjørevei tillates utkraging av takflaten over garasjene. For øvrig gjelder den til en hver tid gjeldende bestemmelse for boligområder i øst.

2.7 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

2.8 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Det skal oppføres en støyskjerm langs T-banen som vist på kartet. Støyskjermen skal ha høyde på min. 1,8 meter over kotehøyde for uteareal til boligene, og skal utføres i transparent materiale.

2.9 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.10 Dokumentasjonskrav iht. jernbaneloven

Sammen med søknad om rammetillatelse innenfor 30 meter avstand fra nærmeste T-banespors midtlinje, skal det foreligge godkjenning fra kjøreveiens eier.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Byggeplan for offentlig samferdselsareal

Offentlig samferdselsareal, kjøreveg V1, fortau langs sør-siden av Stallerudveien, annen veggrunn - grøntareal og torg, skal opparbeides etter en samlet byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten. Byggeplan skal forelegges Sporveien pga. torget før Bymiljøetaten. Godkjent byggeplan skal innsendes samtidig med søknad om igangsettelsestillatelse for boligene i felt A. Byggeplanen skal bla. vise: Disponering av gaterommet og torg, materialbruk - herunder permeable flater, vegetasjon og beplantning, møblering og belysning, plassering av sykkelparkering, oppstillingsplass for varetransport og servicebil, hvordan krav til universell utforming ivaretas, håndtering av overvann - estetisk og funksjonelt, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer.

3.2 Kjørevei og fortau

Kjørevei V1, snumulighet for den høyereliggende del av Stallerudveien i øst skal være offentlig. Veien skal plasseres skånsomt i terrenget, med minst mulig skjæring og fylling. Murer og skråninger skal beplantes.

Kjørevei V2 med tilliggende fortau skal være felles for felt A og B og gnr. 163 bnr. 66 (tilliggende garasjeanlegg) og opparbeides som vist på plankart. Vei V2 med fortau skal være allment tilgjengelig.

3.3 Atkomst og varelevering

Området skal ha bilatkomst fra Stallerudveien, som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje på egen grunn med avkjørsel fra Stallerudveien.

3.4 Torg

Torget skal være offentlig. Torget skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer og med elementer som inviterer til variert bruk for allmennheten. Det skal plantes minimum 5 stedegne trær og vegetasjon i form av busker. Torget skal ha sitteplasser og belysning av varige materialer. Det skal anlegges en port mellom utearealene til boligene og torget med en åpen utforming for å sikre sammenhengen mellom torget, utearealene og friområdet. Det skal etableres sykkelparkering til T-banen. Det tillates varetransport og service til T-banen og kiosken på vestre del av torget, mest mulig skjermet for fotgjengere. Annen bilkjøring på torget tillates ikke.
Det tillates etablert miljøstasjon på nordvestre del av torgarealet.

3.5 Gatetun

Regulert gatetun skal være felles for felt A og B og gnr. 163 bnr. 66 (tilliggende garasjeanlegg). Gatetunet skal utformes med helhetlig belegg av god kvalitet. Det skal settes opp bom mot regulert vei (V1) i nord.

3.6 Gangareal

Gangarealet skal være felles for feltene A og B. Feltet skal være universelt utformet og allment tilgjengelig. Over østre del av gangarealet tillates kjøring mellom felt P1 og P2.

3.7 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal være offentlige og opparbeides med gress og lav vegetasjon.

3.8 Parkeringsplasser (felt P1 og P2)

Arealene skal være felles for felt B og næringsarealene i felt A. Det tillates parkering på terreng for inntil 35 biler. På deler av strekningen skal det være fysisk skille mellom parkeringsplasser og Stallerudveien i form av en trerekke og vegetasjon. Det tillates etablert inntil 2 søyler på felt P1.

4 Grønnstruktur

Friområdet skal være offentlig. Regulert friområde skal opparbeides med vegetasjon. Det skal innpasses lekeareal i området. Bevaringsverdige trær markert på reguleringskartet tillates ikke fjernet. Hvis trær må fjernes på grunn av sykdom eller vindfall, skal de erstattes med nye trær på samme sted.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 og BG #2 (underjordisk anlegg)

Bebyggelsen under terreng kan plasseres innenfor bestemmelsesgrenser BG #1 og #2, som angitt på plankartet.

6 Bestemmelsesområde BG #3 (utkraging)

Innenfor bestemmelsesgrense BG #3 tillates bebyggelsen i felt A utkraget/overbygget over parkeringsanlegget. Utkraget del skal ha høyde som tilliggende bebyggelse i felt A og fri høyde over bakkeplan med min. 4,5 meter.

7 Bestemmelseområde BG #4 (inntrukket 1.etasje)

Innenfor bestemmelsesgrense BG #4 skal 1. etasje trekkes inn 6 meter. Fri høyde av inntrekningen skal være 4,5 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse i felt A tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligbebyggelse i felt A, skal torg, fortau, kjøreveier, gangareal, felles parkering på terreng, annen veggrunn – grøntareal, friområde og gatetun innen planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A skal det være etablert bom ved nordenden av gatetunet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse i felt A skal blågrønne tiltak være opparbeidet.

Oslo

S-3119

Reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for 163/1 m.fl. som omregulering til bygge-område for boliger og friområde

Vedtaksdato: 20.09.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850146
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV GNR. 163 BNR. 1.
M. FL. Alternativ II C.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger.
- Friområde.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 6 etasjer pluss underetasje/garasjekjeller. Bebyggelsens plassering er i planen vist med grense for bebyggelse. Trapp-/heistårn kan oppføres delvis utenfor denne grensen. Fasadelengder eksklusiv trapp-/heistårn skal ikke overstige 60 m. Tillatt bebygd areal, BYA = 16%.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm. Minimum 80% av plassene skal legges under bebyggelse/terreng.

§ 5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i plan- og bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsareal.

§ 6. Støynivået skal begrenses med utgangspunkt i miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy (T-8/79). Plan for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal innsendes for godkjenning sammen med søknad om byggetillatelse.

Oslo

V131061

I henhold til instruks godkjennes forandring av regulering for vei 3819 og vei 3819b, og avsvingningskurve, som vist på kart.

Vedtaksdato: 13.10.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196102855
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endring av reguleringsbestemmelser sak 223/61
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad, felt D.

Planen er stadfestet oktober 1960, S-866.

Arkitekt Preben Krag sender forslag til endring i planen. Det er vist 4.stk. 9 etasjes blokker med i alt 216 leiligheter.
Det er bare mindre leiligheter.

Parkeringsplassene er fordelt på 2 plan med 97 plasser på inngangsplanet, cote ca. 150 og 73 plasser under dette med innkjørsel fra en vei på cote ca. 147,50. Til sammen 170 plasser eller 1 plass pr. 1.27 leiligheter. Den stadfestede vei på østsiden av blokken faller følgelig bort.

Det regulerte areal for garasjer foreslås lagt ut som reserveareal i forbindelse med forretninger og stasjon.

Gangveien nordover mot Bøler foreslås lagt om som vist.

Innstilling:

Byplanrådet vedtar ny plan for felt D med endringer som vist med blått på byplankontorets plan datert 10.3.1961.
Byplanrådet finner å kunne godkjenne en garasjedekning med 170 plasser for dette område under forutsetning av at en vesentlig del av bebyggelsen består av småleiligheter og hybler.

Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

(Veiene 3819 og 3819 B. garasjeanlegg samt anvisningskurve til vei 3200, godkjent på instruks 13/10-1961.

Vedtekter
Bogerud-Rustad, gnr.163, bnr.1 m.fl. felt D.

§ 1.

1. Ytre Ringvei, vei 3200 (Hellerudveiens forlengelse) skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra veien ikke er tillatt uten etter tillatelse fra byplanrådet. De forskjellige byggefelter er betegnet med bokstaver, og på egen liste er det for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt i feltet, så som småhus, rekkehus, blokkbebyggelse m.v. Etasjetall og utnyttelsesgrad er også angitt. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert på feltets grunnareal regnet til midt i tilstøtende gate eller 10 meter inn på tilstøtende offentlig friareal.
   De enkelte byggs plassering kan ikke godkjennes uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan for hele feltet.
2. I samsvar hermed kan byplanrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. Boliggrender.

1. Bygningen skal innredes til beboelse. Dessuten skal det anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser innen hvert felt. Det skal avsettes plass til en garasje pr. hver 3. leilighet i blokkbebyggelsen.
   Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige grunner krever det.
   Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerder i forbindelse med friarealer.

§ 3. Forretningsstrøk.

1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer m.v.
   Leiligheter for beboelse kan innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
   I forbindelse med forretningsbebyggelsen skal det avsettes plass til parkering etter nærmere anvisninger fra byplanrådet.

§ 4. Parker og friarealer.
Parkanlegg og beplantninger innen de forskjellige felter skal sammen med de offentlige friarealer inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 5. Offentlig bebyggelse.
Før offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjetall når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for de enkelte hus skal det sendes inn takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningene skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
Liste over bebyggelsens art og høyde i forbindelse med reguleringsplan med vedtekter for Bogerud-Rustad, gnr.163, bnr.1 m.fl. alternativ IV, datert 18. juli 1959.

Felt:
A. Småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer.
B. Rekkebebyggelse i maks. 2. etasjer.
C. Åpen blokkbebyggelse i 4 og 9 etasjer.
D. Åpen blokkbebyggelse i maks 9 etasjer.
E. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
F. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
G. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer.
H. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer. Trygdebolig i 7 etasjer.
I. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
K. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer

II. Forretningsbebyggelse i maks. 2 etasjer.
III. Skole.
IV. Småkirke.
V. Barnehage.
VI. Forsamlingshus.

Oslo

22661

Gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad, felt D. Vedtar endringer av plan for felt D, som vist på kart.

Vedtaksdato: 21.03.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196102944
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endringer av reguleringsbestemmelser. ark. 223/61
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad, felt D.

Planen er stadfestet oktober 1960, S-866.

Arkitekt Preben Krag sender forslag til endring i planen. Det er vist 4.stk. 9 etasjes blokker med i alt 216 leiligheter.
Det er bare mindre leiligheter.

Parkeringsplassene er fordelt på 2 plan med 97 plasser på inngangsplanet, cote ca. 150 og 73 plasser under dette med innkjørsel fra en vei på cote ca. 147,50. Til sammen 170 plasser eller 1 plass pr. 1.27 leiligheter. Den stadfestede vei på østsiden av blokken faller følgelig bort.

Det regulerte areal for garasjer foreslås lagt ut som reserveareal i forbindelse med forretninger og stasjon.

Gangveien nordover mot Bøler foreslås lagt om som vist.

Innstilling:

Byplanrådet vedtar ny plan for felt D med endringer som vist med blått på byplankontorets plan datert 10.3.1961.

Byplanrådet finner å kunne godkjenne en garasjedekning med 170 plasser for dette område under forutsetning av at en vesentlig del av bebyggelsen består av småleiligheter og hybler.

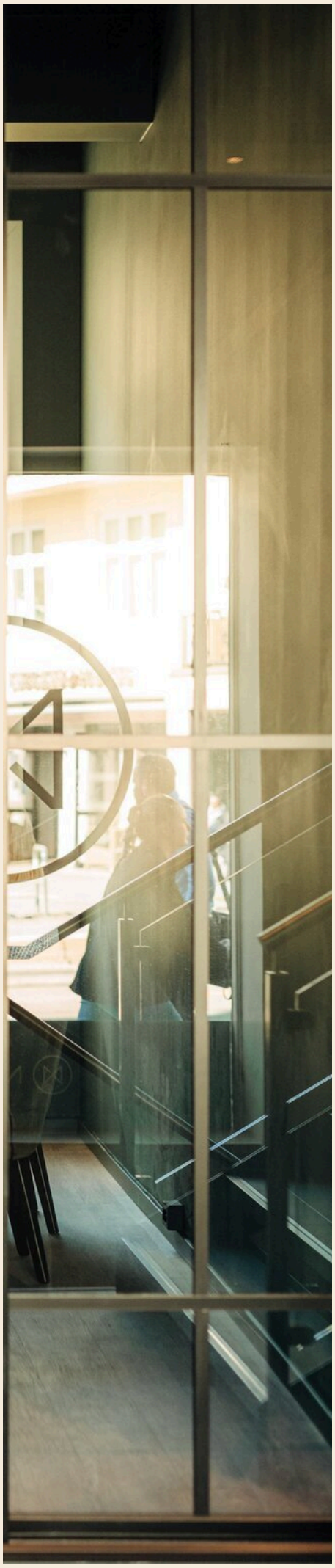
Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stallerudveien 93 0693 OSLO
Matrikkel: Gnr 163, bnr 65 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: