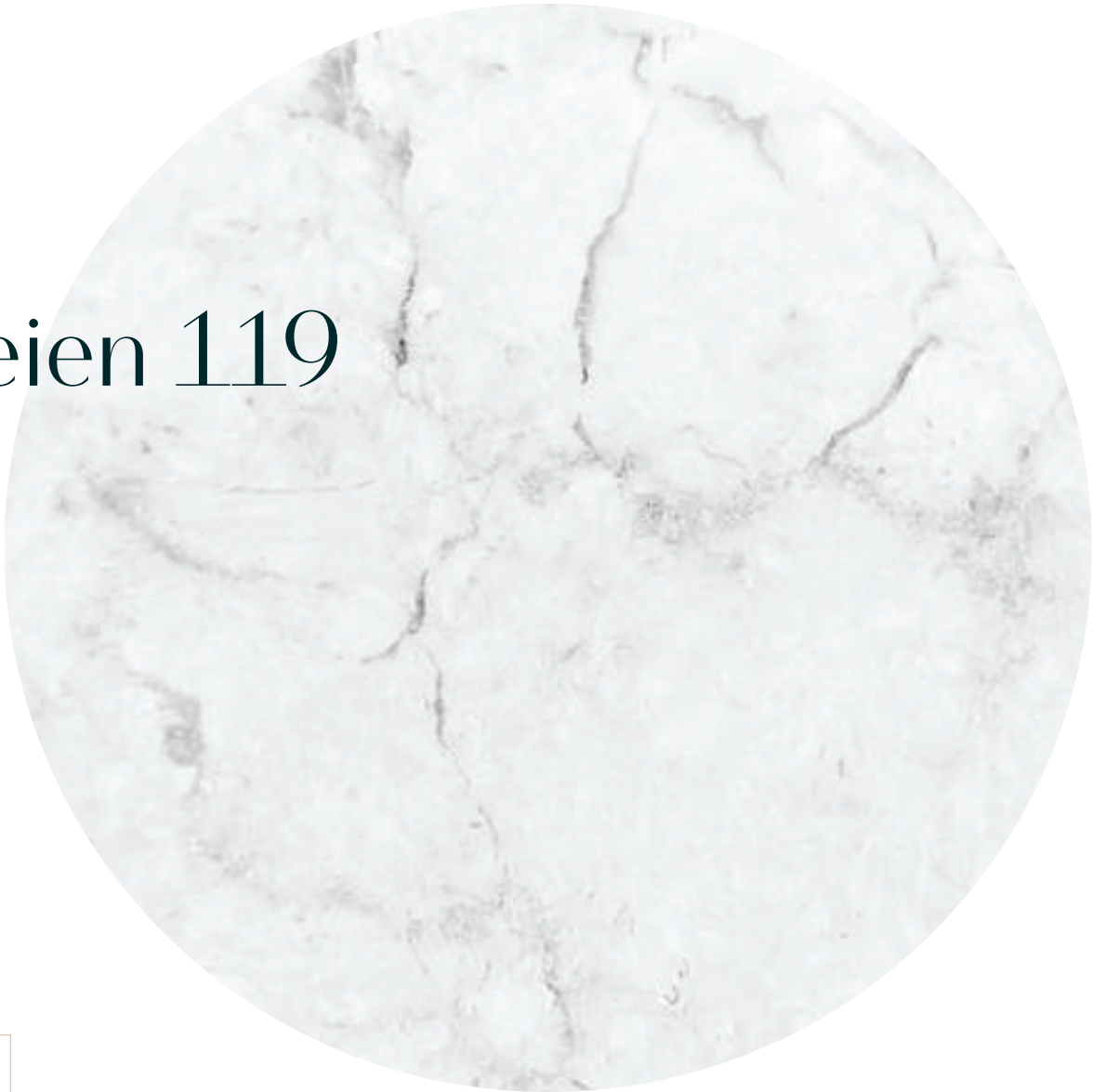


Stallerudveien 119



Velkommen til

Stallerudveien 119



Salgsoppgaven produsert 13. februar 2026

Bogerud

Pen og innbydende 2-roms med vestvendt balkong! Kjøkken fra 2022, heis & utsikt. Markanær beliggenhet. 3 min til t-bane

Prisantydning	3 490 000,-
Fellesgjeld	159 311,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	3 658 903,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 685,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1990
Ansvarlig megler	Celina Olsen
Telefon	468 56 443
E-post	c.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Celina Olsen har gleden av å presentere Stallerudveien 119 - En lys og pen 2-roms andelsleilighet med solrik vestvendt balkong og flott utsikt! Leiligheten ligger i et rolig og populært område på med kort vei til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også kun 3 minutters gange til Bogerud senter, dagligvare, T-bane og buss!

Høydepunkter:

- Pen leilighet og mye naturlig lysinnslipp
- Vestvendt balkong på 6m^2 med ettermiddagssol
- God planløsning og store oppholdsrom
- Lekkert kjøkken fra 2022
- Tv og internett inkl. i felleskost.
- Lite innsyn
- Heis
- Mulighet for garasjeleie
- Ekstern bod

Området:

- 3 min gange til T-bane
- Gangavstand til dagligvare
- Nærhet til marka med gode turmuligheter året rundt

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

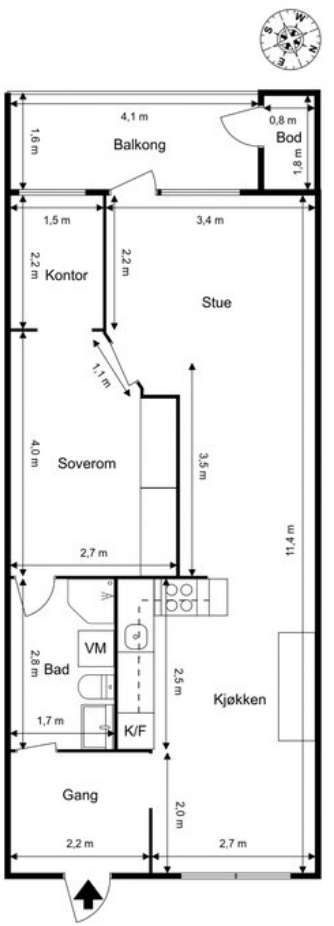
Leiligheten ligger fint til i 2.etasje og inneholder:

Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på balkongen som måler ca. 1m^2, samt en bod i kjelleren som måler ca. 4m^2.

Stallerudveien 119

2. Etasje
































Hotpoint
ARISTON









Informasjon

Stallerudveien 119

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0224/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stallerudveien 119, 0693 OSLO
Gnr 163, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 16 i Stallerudv 119 Borettslag, org.nr. 957610242

Selger
Hege Svensrud

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
159 311,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 649 311,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 092,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 658 903,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 668 403,- (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
1990

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
På balkongen har du sol fra ca. 13:00 til solnedgang midtsommers.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 2.etasje og inneholder:

Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på balkongen som måler ca. 1m², samt en bod i kjelleren som måler ca. 4m².

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører, grunnet alder og at enkelte vinduer tar i karm.
- Etasjeskille, grunnet noe skjeve gulv i stue og kjøkken.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet alder og det registreres irr på vannrør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad, grunnet alder og utettheter rundt rørføringer i vegg i våtsone.

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

Parkering
- Det er mulighet å leie parkeringsplass i garasjen. Disse tildeles etter venteliste. Leie av garasjeplass er p.t. kr 550 pr. mnd. Det kan installeres elbil lader på plassen om ønskelig, forespørsel må sendes til styret. Det faktureres også et administrasjonsgebyr på kr 850 til OBOS for garasjeplass. Megler vet ikke om det er ledig plass i garasjen nå.
- Det er også gjesteparkering foran blokken.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Byttet viftemotor på mekanisk avtrekk kjøkken.

2024:
- Nytt termometer til toalettet.

2023:
- Byttet toalettet.

2022:
- Nytt kjøkken.
- Elektriske arbeider på kjøkken og bytter av deler av innmat i sikringskap.
- Byttet gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?
- Ja, av faglært. Jeg vet de har hatt noen på taket for å undersøke noe iforhold til lekasjer, men jeg er usikker på detaljene. De har også fikset eller byttet garasjeporten. Jeg vet ikke hvem som har gjort det siden alt har vært i regi av borettslaget men jeg antar at det er faglærte i hvert fall. Spør styret for mer info.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Det ble gjort dreneringsarbeid her tidligere. Så gjorde de noen tester i fjor for å se om det var nok og fant ut at de måtte gjøre mer. Som skal starte nå i medi-mars(eller avhengig av været). Jeg vet ikke hvem som har gjort det, men jeg krysset av for faglært for jeg antar at det er faglærte som har gjort det siden det er i regi av borettslaget. Men ta kontakt med styret for mer info.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det ble lagt inn noen nye kurser i forbindelse med nytt kjøkken i 2022. Og installert noen nye kontakter, samt demontering av tv uttak og gammel internett kontakt. Gnistfri elektro AS gjorde arbeidet og det foreligger samsvarserklæring. Det ble også installert nytt termostat til baderommet i 2024. Det ble gjort av Jonbekk elektro og det foreligger samsvarserklæring.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, av faglært. Det ble installert opplegg til elbillader på alle garasjeplasser for noen år siden. Gjort i
regi av borettslag og jeg vet ikke hvem som gjorde det men antar at det ble gjort av faglærte. Kontakt styret for mer informasjon.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Vi satt opp en vegg mellom gang og kjøkken.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen?
- Ja. Jeg tror det var snakk om noe fukt i kjeller når jeg flyttet inn her i 2022, men så har jeg ikke hørt noe mer om det. Det har vært fukt eller vann i noen av bodene i kjelleren ved noen anledninger når mye snø har smeltet på en gang eller det har regnet mye. Jeg har aldri opplevd vann i min bod men det kan være fuktig. Dette tror jeg også er en av årsakene til dreneringsarbeidet de holder på med. Igjen kontakt styret for mer informasjon.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Jeg husker for en stund siden at det var snakk om at det var noen på taket som undersøkte noe lekkasjer men fra det jeg forstod så fant de ingenting. Kontakt styret for mer informasjon.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
- Ja. Det er observert brun pelsbille(majorstubille) og sølvkre(på baderom). Nå i vinter har det vært kommentert at det er observert mus ute ved leilighetene i første etasje, men vi bor også rett på østmarka.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Det har vært noen hunder i borettslaget ved siden av som har gått mye løse som mange har reagert på. Jeg vet flere har tatt kontakt med politiet i forhold til det. Jeg har ikke hørt noe mer om det siden nov/des 2025.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det er økning i fellesutgifter fom. 1.3.26, nye fellesutgifter blir 6254. Dreneringsarbeidet som begynner nå i vår vil nok føre til økning av fellesutgifter siden det blir tatt opp lån for å utføre det.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Varmtvannsbeholderen på kjøkkenet ble ikke byttet ut når nytt kjøkken ble installert, så den må byttes etterhvert.

For mer informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlie

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater og liggende panel og malt betong.
- Taket er et flatt tak.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.
- Ytterdør er brann- og lydklassifisert EI30/Rw 36dB.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Hyllen på veggen i stuen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Gulvvarme på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 685,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer internett og TV-tjenester fra Telia, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Andre utgifter

Utover felleskostnader påløper det kostnader i forbindelse med innboforsikring og eget strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 850 762,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 403 046,- 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

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for TV-tjenester og bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Det ble på årsmøte vedtatt at styret kan låne 2.5 millioner kroner slik at vi i hvert fall kan ta varmtvannsberederne, betale ferdig dørene, og bytte til LED lamper, samt å ha noe overskudd til å evt forskuttere markiser og dekke evt andre prosjektkostnader.

Borettslaget skal refinansiere et lån på 15 millioner for å utbedre fuktskader i blokka. Refinansieringen vil sørge for at husleieøkning blir 10%, og ikke mer. Og vi må øke så mye på grunn av byrådets mål om 75% økning i vann og avløpsavgifter

innen 2027/28. Lån er ikke tatt opp ennå. I generalforsamlingen ble det opplyst at fellesutgiftene antagelig går opp med 600-800 kroner fra og med 01.01 avhengig av lånet. De er ikke økt enda.

Borettslaget må grave i bakgården. I 2016 ble ny duk lagt mot fundamentet og entreprenør har ikke isolert godt nok. Det gjør at bakgård må graves opp, og skader i garasje utbedres vår 2026.
Selger opplyser at det begynner arbeid med drenering så fort temperaturen holder seg stabilt på rundt 5 grader. Styret antar at det blir medio mars. De estimerer 2 uker for bakgården og 6 uker for garasjen.

Garasjeplass kan leies til kr. 550 i måneden pluss kr.850 i etableringsgebyr.

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

Utført arbeid:
2025: Nye BS30 dører i alle leiligheter - Oslo LåsService
2024: Drenering lagt på langsiden av blokka for å hindre vann-innsig I kjellerbodene - RørleggerSentralen
2024: Sorbsjonsavfuktere I bodene på kjellerplan - ElektroNettverkserevice
2024: Ny garasjeport - Garda
2024: Nye ytterdører - Oslo LåsService
2024: Borettslaget er I ferd med å bytte samtlige låser til iLoq låser - Oslo LåsService
2023: Opplegg til elbilladere - ElektroNettverkserevice
2022: Nye brannvarslere I samtlige leiligheter - SFTY
2022: Nye kamera - ElektroNettverkserevice
2019: Ny asfalt på veien opp til borettslaget / VaktmesterKompaniet (iirc)
2019: Nye vinduer I stue og sturedør - Selvaag Prosjekt
2018: Søppelbrønner - Selvaag/Steinbakken
2017: Ny heis - KONE
2016: Drenering bakgård - Selvaag/Steinbakken
2017: Nytt belegg svalgangsgulv - Selvaag

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og medlemmer av Obos har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier 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 159 311,-pr. 13.01.2026

Borettslaget har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98207973696
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 10 514 548,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 730,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. 418 468,- i 2024. Noe av grunnen til dette var at drift og vedlikehold var betydelig mye høyere enn først antatt i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 566842

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 966 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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 skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Stallerudveien 119!
Stallerudåsen Borettslag ligger i et fint område, med kort vei til flotte rekreasjonsområder. Her har du blant annet naturskjønne Østensjøvannet med et rikt fugleliv, Østmarka med flotte ski-, tur- og sykkelstier, og bademuligheter ved Nøklevann. Dagligvarehandelen kan gjøres ved KIWI Bogerud Senter. Dersom man ønsker flere alternativer er både Rema 1000 og Coop Prix på Skullerud Torg. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter og Manglerud et godt og variert butikkutvalg, samt et bredt tilbud av diverse kafeer, restauranter, mangeartede forretninger og helsetjenester. Bøler senter og Lambertseter senter med et stort utvalg av butikker og forretninger. Videre finnes det fotballbane (kunstgress), lekeplass, Deichmanske bibliotek, idrettshall, svømmehall, Rustadfeltet med skøytebane og treningssenter.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og T-bane i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Bogerud T som ligger ca. 400 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 20 min til Majorstuen, 15 min til Oslo S og 42 min til Oslo Lufthavn. Det er flere skoler og barnehager i området.

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt populære Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt på Rustad, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Det er ca. 5 minutters gange til Skullerud sportssenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.11.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger. Det er avvik fra disse. På soverommet er det satt opp lettvegg slik at soverommet er delt. I opprinnelige byggetegninger er dette kun et stort rom. Arbeidet er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, grense for bebyggelse, måle- og avstandslinje, friområde/park, område avsatt til sporvogn/trikk, kjøreveg og annen veggrunn- grøntareal. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på

plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i område som ihht kommunedelplan KDP- 17 er avsatt til etablering av torg/møteplass ved byutvikling. Det foreligger p.t. ingen nærmere informasjon rundt dette, men det må påberegnes at det i fremtiden utføres bygging/byutvkling av området.

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:

301/163/120:
25.10.1990 - Dokumentnr: 64393 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:163 Bnr:121
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1990 - Dokumentnr: 64393 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruksrett biloppst.plasser m.v.
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1991 - Dokumentnr: 26627 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til bl.a. å ha ledninger, kummer, transfor matorkiosk på d.e. samt adkomst og tilsyn med samme.
Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiend.
Boligformål ,endring krever Oslo Kommunes samtykke
Innløsningsrett for Oslo Kommune . Div.best.

25.10.1990 - Dokumentnr: 64392 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:1
Målebrev + grendejust. fra gnr. 163 bnr. 2

25.10.1990 - Dokumentnr: 64393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:163 Bnr:66
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

29.10.1990 - Dokumentnr: 65037 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:167 Bnr:47
Stedsevarig bruksrett til trapp/sti over d.e., m.v.

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

Det opplyses om at felleskostnadene skal øke fra 01.03.2026. De nye felleskostnadene vil være 6 254,- i mnd.

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:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 990,- for oppgjør, kr. 12 500 for grunnpakke, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 24 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 23 070,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 13. februar 2026

Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856443

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Stallerudveien 119

Stallerudveien 119

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

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

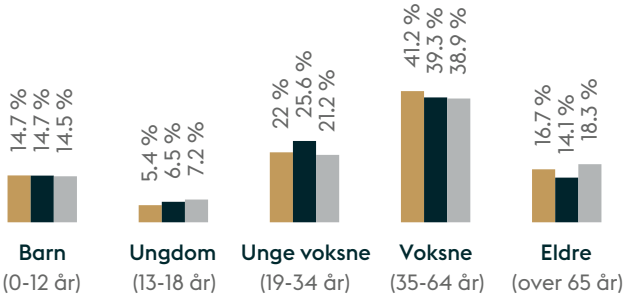
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bølerlia	2 222	1 202
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Stallerudveien 119
0693 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1990

BRA: 61 m^2
BRA-i: 57 m^2

Rapportdato: 8.1.2026 (Gyldig til 8.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	4	1	0

Supertakst
GNR: 163 BNR: 120 ANR: 16

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Stallerudveien 119
0693 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38820

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga alder på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG-3 settes grunnet alder og utettheter rundt rørføringer i vegg i våtsone.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 settes grunnet alder. Og fordi dører og vindu tak i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 settes grunnet skjevheter/høydeavvik opp mot NS 3600.
Avløpsrør	TG-2 settes pga alder.
Vannledninger	TG-2 settes grunnet alder.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er bygget en delvegg i soverom med døråpning. Dette er ikke ett avvik så lenge døren ikke er montert. Soverom skal ha vindu. Ved å sette inn døren på soverom/kontor vil ikke soverommet være godkjent som oppholdsrom lenger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.1.2026	**8.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Svensrud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **Sebastian@fidens.no**
Tittel: Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stallerudveien 119, 0693 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	163	Bruksnr:	120	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	16	Leilighetsnr:	H0207		

Byggeår: **1990 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater og liggende panelog malt betong. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør er brann- og lydklassifisert EI30/Rw 36dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 2.etasje, i en boligblokk over 6 etasjer + garasjekjeller. Boligblokken er utstyrt med callnganlegg og personheis. Leiligheten inneholder gang, bad, soverom/kontor, kjøkken og stue med balkongdør ut til vestvendt balkong på ca. 6kvm og en utvendig bod på ca. 1kvm.

Innvendig takhøyde måles til ca. 2,4m, unntatt på bad der laveste takhøyde måles til ca. 2,32m. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon og varmes opp elektrisk av gulvvarme på bad og panelovner. Leiligheten har hatt enkelte oppgraderinger og gjennomgått overflateoppussing i senere år. Bærende konstruksjoner og enkelte byggningsdeler er fra opprinnelig byggeår, og det er normalt med skjevheter og avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600 på eldre boligblokker. Leiligheten fungerer til dagens bruk, men utbedringer av avvik og oppgraderinger bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

I boligbygg som er oppført før 1997 er det normalt med merkbart dårligere lydisolasjon opp mot dagens nybygg. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mot naboers boenheter eller mot utvendig støy.

Selger informerer om at det er registrert sølvkre på bad og brun pelsbille (majorstubille) i leiligheten.
Ytterligere undersøkelser av fagekspert anbefales.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Byttet kjøkkeninnredning.	Ja
2022	Elektriske arbeider på kjøkken og bytter av deler av innmat i sikringskap.	Ja
2023	Byttet toalettet.	Ja
2026	Byttet viftemotor på mekanisk avtrekk kjøkken.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**58**	**57** Romfordeling: Gang, bad, kjøkken, stue, soverom	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**6**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**61**	**57**	**4**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vendt balkong i betong på ca. 6kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ved visuell kontroll registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass. Ytterdør er brann- og lydklassifisert EI30/Rw 36dB. Innvendige dører er malte glatte og 3-speils profilerte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør i stue og på soverom er datert 2019. Ytterdør ble byttet i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Med tanke på oppnådd alder på eldre vinduer på kjøkken er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vindu på kjøkken og enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdør er nylig satt inn og selger har varslet om avviket og fått beskjed om at det skal utbedres.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/smøring anbefales. Vedlikehold, utbedringer og utskifting bør påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 25mm over en lengde på 402cm(hele rommet) og 15mm over 2m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm over en lengde på 389cm(hele rommet) og 10mm over 2m.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kvik-kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte hvite fronter, 20mm tykk og grå laminatbenkeplate med imitasjon av skiferstein og underlimt sort vaskekum og sortbelagt ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt. Fronter til kjøl/fryseskap subber litt i benkeplate og kan forsøkes juster etter eget ønske. Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er bygget en delvegg i soverom med døråpning. Dette er ikke ett avvik så lenge døren ikke er montert. Soverom skal ha vindu. Ved å sette inn døren på soverom/kontor vil ikke soverommet være godkjent som oppholdsrom lenger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendig avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt opp nye rør til vvb i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er plassert under vaskekum på kjøkken og fungerer som tiltenkt. Det registreres irr på vannrør. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert på bad.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert på soverom.
Ved bytte av kjøkkeninnredning ble dere av elektrisk anlegg oppgradert.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider tilknyttet kjøkken.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på resterende elektrisk arbeid/anlegg
Deler av elektrisk anlegg antas at er fra byggeår.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga alder på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	

Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk, men er tilkoblet sikker avrenning til avløp og lekkasjesikret med lekkasjestopper.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken ble byttet i 2026.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.11 Våtrom: Bad



Hjelpesluk på bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Sluk i dusjsonen på bad.

Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Badet har turkise 20x20cm fliser på gulv og turkise og lyse 20x20cm fliser og bordefliser på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne med gulvskinne, skyvedører og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). Baderomsinnredning bestående av 2x30cm brede overskap og 60cm bredt servantskap med 1-speilsprofilerte fronter i heltre og hvit keramisk servant med krummet ettgreps armatur fra FM Mattsson. Hulltaking er tatt fra kjøkken mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon. TG-3 settes grunnet alder og utettheter rundt rørføringer i vegg i våtsone. Det er ikke mulig å kontrollere membran/klemring på sluket. Det registreres tilfredsstillende fall til sluk, og oppkant med tettesjikt på dør vad dusj, men ikke på dør ved servant. Høydeforskjell fra topp slukrist til terskel måles på ca. 15mm (minstekravet etter dagens forskrift er 25mm). Dører er plassert i våtsone og utsatt for fuktskader. Det er riss i servant og hevelser / skade på servantskap. På befaringsdagen var det lagt ut flere limfeller. Selger informerte om at hun har registrert sølvkre, men det var ingenting i de 4 fellene på bad og soverom.	
Anbefalte tiltak	
Oppgradering av badet må påregnes. Det anbefales å installere dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann frem til oppgradering. Ved bruk av dusjkabinett kan lekkasje føre fuktskader oppstå i tilliggende rom og konstruksjoner selv.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svensrud, Hege	9578-5999-4-2114274	2026-02-13 14:13:39

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
13. feb. 2026

Oppdragsnummer
18-0224/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stallerudveien 119, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Hege Svensrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2022

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: 566842
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet de har hatt noen på taket for å undersøke noe iforhold til lekasjer, men jeg er usikker på detaljene. De har også fikset eller byttet garasjeporten. Jeg vet ikke hvem som har gjort det siden alt har vært i regi av borettslaget men jeg antar at det er faglærte ihvertfall. Spør styret for mer info.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort dreneringsarbeid her tidligere. Så gjorde de noen tester i fjord for å se om det var nok og fant ut at de måtte gjøre mer. Dette skal starte nå i medi-mars(eller avhengig av været). Jeg vet ikke hvem som har gjort det, men jeg krysset av for faglært for jeg antar at det er faglærte som har gjort det siden det er i regi av borettslaget. Men ta kontakt med styret for mer info.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt inn noen nye kurser i forbindelse med nytt kjøkken i 2022. Og installert noen nye kontakter, samt demontering av tv uttak og gammel internett kontakt. Gnistfri elektro AS gjorde arbeidet og det foreligger samsvarserklæring. Det ble også installert nytt termostat til baderommet i 2024. Det ble gjort av Jonbekk elektro og det foreligger samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det arbeidet som ble gjort i forbindelse med kjøkkenet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert opplegg til elbillader på alle garasjeplasser for noen år siden. Gjort i regi av borettslag og jeg vet ikke hvem som gjorde det men antar at det ble gjort av faglærte. Kontakt styret for mer informasjon.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vi satt opp en vegg mellom gang og kjøkken.

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)

Ja

Beskriv: Jeg tror det var snakk om noe fukt i kjeller når jeg flyttet inn her i 2022, men så har jeg ikke hørt noe mer om det. Det har vært fukt eller vann i noen av bodene i kjelleren ved noen anledninger når mye snø har smeltet på en gang eller det har regnet mye. Jeg har aldri opplevd vann i min bod men det kan være fuktig. Dette tror jeg også er en av årsakene til dreneringsarbeidet de holder på med. Igjen kontakt styret for mer informasjon.

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

Ja

Beskriv: Jeg husker for en stund siden at det var snakk om at det var noen på taket som undersøkte noe lekasjer men fra det jeg forstod så fant de ingenting. Kontakt styret for mer informasjon.

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: Det er observert brun pelsbille(majorstubille) i leilgheten og sølvkre(på baderom). Nå i vinter har det vært kommentert at det er observert mus ute ved leilighetene i første etasje, men vi bor også rett på østmarka.

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

Eventuell kommentar: Det har vært noen hunder i borettslaget ved siden av som har gått mye løse som mange har reagert på. Jeg vet flere har tatt kontakt med politiet i forhold til det. Jeg har ikke hørt noe mer om det siden nov/des 2025.

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?

Ja

Beskriv: Det er økning i fellesutgifter fom. 1.3.26, nye fellesutgifter blir 6254. Dreneringsarbeidet som begynner nå i vår vil føre til økning av fellesutgifter siden det blir tatt opp lån for å utføre det.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Varmtvannsbeholderen på kjøkkenet ble ikke byttet ut når nytt kjøkken ble installert, så den må byttes etterhvert.

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: 18-0224/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svensrud, Hege	**2026-02-13**

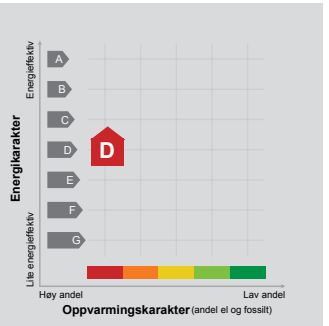
Identifikasjon

bankID Svensrud, Hege

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81109591
Merkenummer	Energiattest-2025-208215
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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 (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 119	81109591	H0202	0	0	21
Stallerudveien 119	81109591	H0203	0	0	20
Stallerudveien 119	81109591	H0204	0	0	19
Stallerudveien 119	81109591	H0205	0	0	18
Stallerudveien 119	81109591	H0206	0	0	17
Stallerudveien 119	81109591	H0207	0	0	16
Stallerudveien 119	81109591	H0208	0	0	15
Stallerudveien 119	81109591	H0209	0	0	14
Stallerudveien 119	81109591	H0210	0	0	13

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1990

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	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³

U-verdi for yttervegger	0,29 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	1,14 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,7 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	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
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	0,73
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.7.2020
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	61,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	130,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 328 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 139 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 328 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	9 328 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 328 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Opplysninger fra

Borettslaget

HUSORDENSREGLER FOR

STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

VEDTATT I GENERALFORSAMLING DEN 19.06.24

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Orden og adferd i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Avfallshåndtering

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

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

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

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 7 Fasadeendringer

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

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

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 9 Bruk av grill

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

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 11 Brudd på husordensreglene

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

§ 12 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…..……., den ……/…… Styrets leder: ……..

Vedtekter for

Stallerudveien 119 Borettslag Org. nr. 957610242

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stallerudveien 119 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytingsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

(1) En andelseier som leier parkeringsplass i borettslagets garasje, har med styrets samtykke rett til å sette opp lader for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(2) Kostnader til etablering av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette er utdypet i husordensreglene.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget. **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6477
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
17. juni 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

mellom 09 og 13 juni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppussinger

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

Bad

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

Markiser

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

Økonomi

Uforutsette utgifter 2024/2025

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

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

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

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

o **Totalt uplanlagt:** 205K

Finansiell strategi til nå

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

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

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

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

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

Enova

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

SFTY – lekkasjevarsler

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

Beredskap:

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

Valgkomité

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

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

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Cirstyn Bech

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

- Anja Sveen Johansson
- Kristoffer Berdal

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

- Jorunn Ervik
- Thomas Jerstad

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

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

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Cirstyn Bech

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

- Kristoffer Berdal

Sak 10

Lekeplass i bakgården

Forslag fremmet av:
Samantha Venter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det mulig å få en lekeplass i bakgården?

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 11

Varmtvannsberedere 1

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Varmtvannsberedere skiftes ut.

Sak 12

Varmtvannsberedere 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 13

Lån til vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

- Renter: 785 599

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

Forslag til vedtak
Vedtas

Sak 14
Endring av vedtekter ift oppussing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Sak 15
Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Vedtas

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

1) Generelle føringer

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

· 2) Utvalg og presentasjon av kandidater

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

3) Begrensning av økonomisk handlingsrom uten generalforsamling

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

· 4) Varsling ved forsøk på uthuling

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 17

Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen

Forslag fremmet av:
Line Wilhelmsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan vi fjerne papirdunken i oppgangen?

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Beboerne stemmer for eller imot

Sak 18

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

Forslag fremmet av:
Line Wilhelmsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

1: **Markiser**

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

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

2: Bekk i bakgården

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

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

3: Grus

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

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

4: Spirea ved baktrapp

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

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

5: Hagegruppe

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

Styrets kommentar: Se svar over

6: Sykkelparkering:

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

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

7: Avfall på felles arealer

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

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

8: Kameraovervåking

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

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

9: Vibbo

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

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

10: Kjegler ved boden

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Line_GF.pdf

Til generalforsamlingen i Stallerudveien 119 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	20	21 544 273	21 544 273
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2025
Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech Anja Sveen Johansson Kristoffer Berdal

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	53 553	
Avskrevet tidligere	-53 552	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 14 år.

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

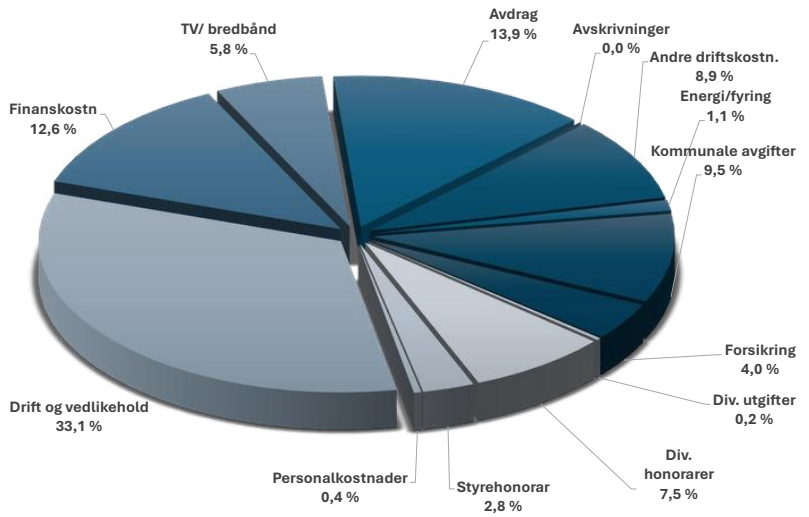
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



Line Merete Wilhelmsen i går kl. 15.21

Eier

1. Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25
Selskapsnummer: 6477 **Selskapsnavn:** STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:
Daniel Walter er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport fra styret

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

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

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557550596882 Signert DW/, TSA/, BB/

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

Uforutsette utgifter 2024/2025

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

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

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

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

o **Totalt uplanlagt:** 205K

Finansiell strategi til nå

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557550596882 Signert DW/, TSA/, BB/
Transaksjon 09222115557550596882 Signert DW/, TSA/, BB/

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

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

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

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

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

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

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

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-
✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Cirstyn Bech

Følgende stilte til valg:
Cirstyn Bech

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Berdal
Anja Sveen Johansson

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Berdal
Anja Sveen Johansson

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jorunn Ervik

Transaksjon 09222115557550596882 Signert DW/, TSA/, BB/

Thomas Jerstad

Følgende stilte til valg:
Jorunn Ervik
Thomas Jerstad

Valgkomiteen (1 år)
Ingen ble valgt

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

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

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Cirstyn Bech

Følgende stilte til valg:
Cirstyn Bech

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Berdal

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Berdal

10. Lekeplass i bakgården

Fremmet av: Samantha Venter

Er det mulig å få en lekeplass i bakgården?

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

Forslag til vedtak:
Vedtas

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

11. Varmtvannsberedere 1

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak:
Varmtvannsberedere skiftes ut.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 1 stemme.**

12. Varmtvannsberedere 2

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

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

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

Forslag til vedtak:
Vedtas

✓ **Vedtatt.**

13. Lån til vedlikehold

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

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

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

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

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

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

14. Endring av vedtekter ift oppussing

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

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

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

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

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

15. Valgkomité

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

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

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

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

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

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

1) Generelle føringer

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

· **2) Utvalg og presentasjon av kandidater**

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

3) Begrensning av økonomisk handlingsrom uten generalforsamling

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

· **4) Varsling ved forsøk på uthuling**

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

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

Transaksjon 09222115557550596882 Signert DW/, TSA/, BB/
Transaksjon 09222115557550596882 Signert DW/, TSA/, BB/

Forslag til vedtak:
Vedtas

✓ **Vedtatt.**

17. Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen

Fremmet av: Line Wilhelmsen

Kan vi fjerne papirdunken i oppgangen?

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget mottok 6 stemmer og ble avvist.**

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

Fremmet av: Line Wilhelmsen

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

1: **Markiser**

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

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

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

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

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

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

4: Spirea ved baktrapp

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

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

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

6: Sykkelparkering:

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

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

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

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

8: Kameraovervåking

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

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

9: Vibbo

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

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

10: Kjegler ved boden

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

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

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

Opplysninger fra

Kommunen

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Kittelsen, Runar
Traktorveien 16

0678 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890103615	93/64427

Deres ref.

Vår saksbeh.
Anders Sundt

Dato
17. desember 1993

Arbeidssted : 163/0001 Stallerudveien 89
Byggherre : A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: STØTTEMUR

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KONE AKSJESELSKAP
Postboks 6009 Etterstad
0601 OSLO

Dato: 12.06.2018

Deres ref.: Odd Arne Erikstad | Vår ref.: 201706517-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Åsne Kvalnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 119	Eiendom:	163/120/0/0
Tiltakshaver:	STALLERUDV 119 BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Selskapsnummer 6477, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	KONE AKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6009 Etterstad, 0601 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stallerudveien 119

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis - Løpenummer 9174, mottatt 22.11.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706517			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart	F2		1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2018 av:

Åsne Kvalnes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
STALLERUDV 119 BORETTSLAG, c/o OBOS, Selskapsnummer 6477, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO, be-e-b@online.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] 0560 OSLO 5 ~~xxxx~~ 662020

AS/lw

Oslo, den 13.11.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.163, bnr.0120, Stallerudveien, blokk 1.

Journalnr. 89/2087

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
23.10.91

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.

Byggemelder
Selvaag Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.

Ansvarshavende
Runar Kittelsen, Traktorveien 16, 0678 Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

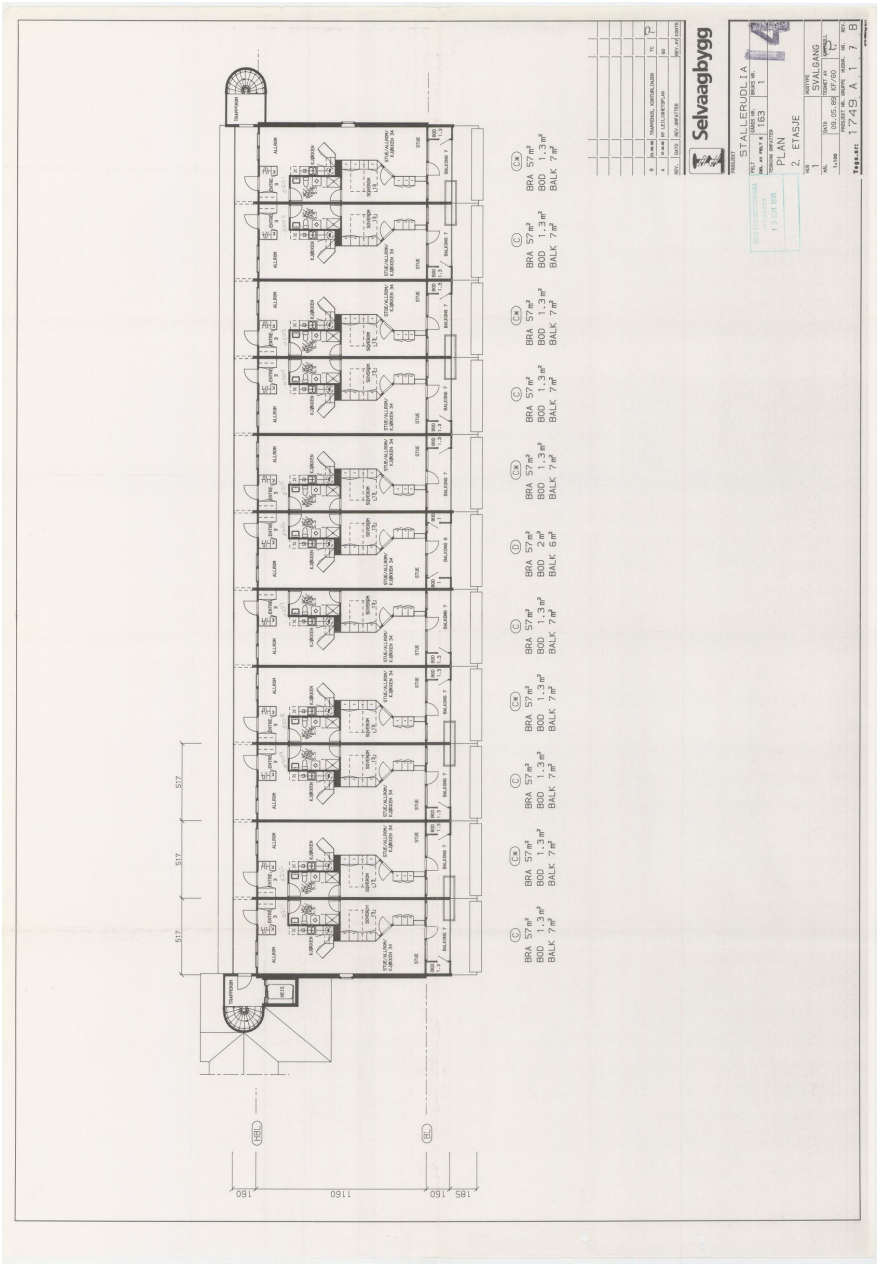
For bygningssjefen

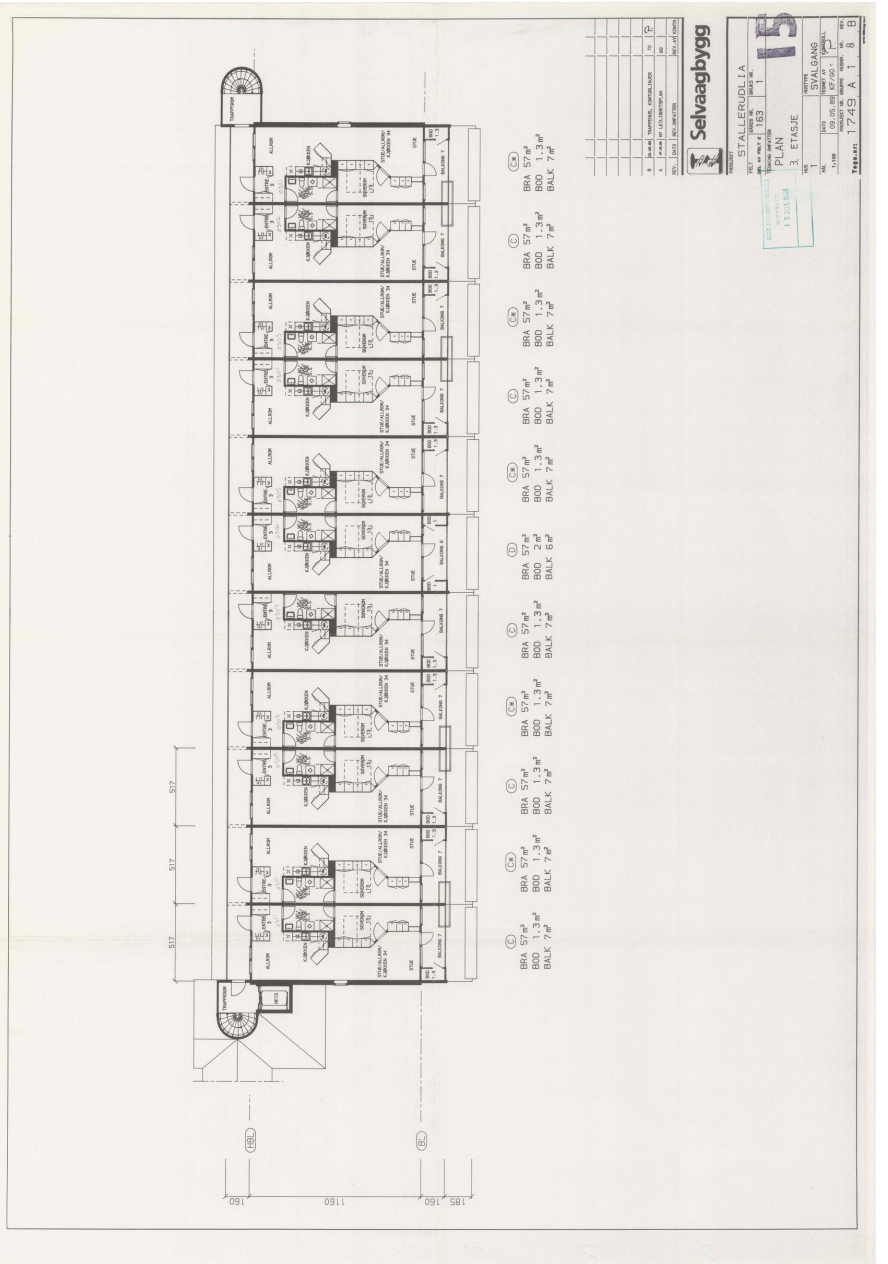
fung. Overingeniør

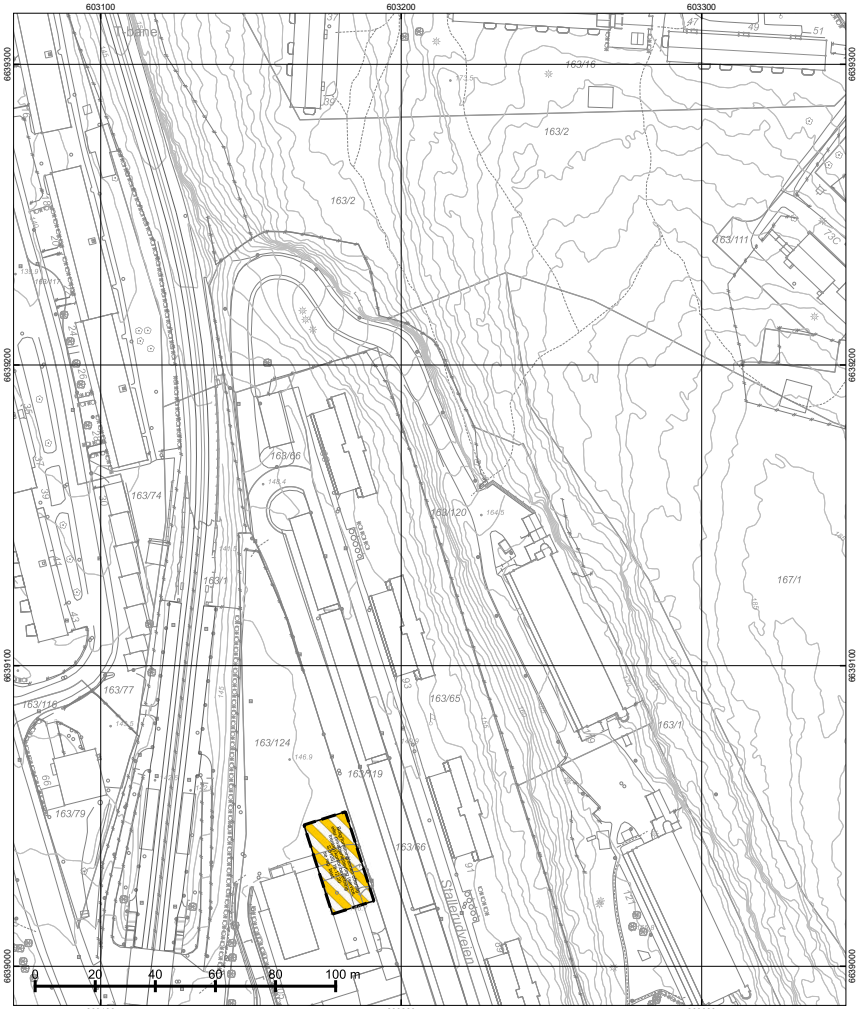
A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. nr. 14. ANDVORD.


Selvaagbygg
PROSJEKT STALLERUDLIA
GNR. 163 BNR. 1
TEGNING PLAN 2. ETASJE
SVALGANG
1749 A 1 7 B

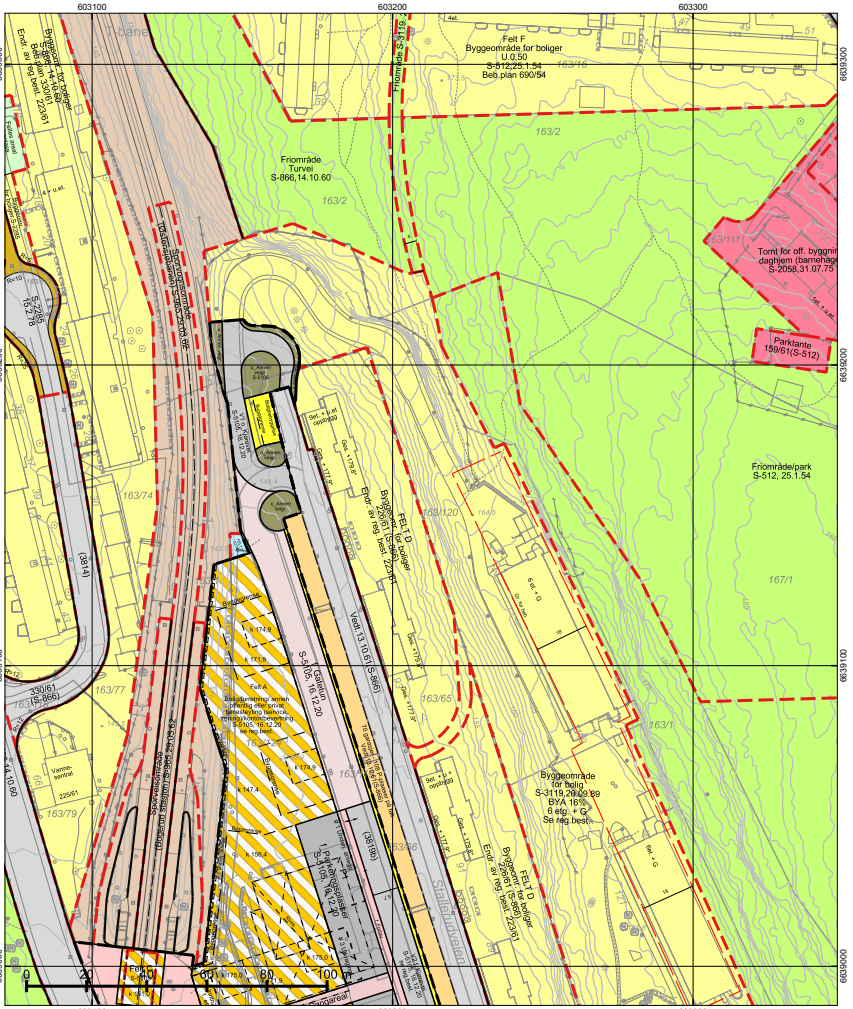

Selvaagbygg
PROSJEKT STALLERUDLIA
GNR. 163 BNR. 1
PLAN 3. ETASJE
SVALGANG
1749 A 1 8 B



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 01.12.2025 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: 150378/ 86523079 — Deres ref.: Adresse: Stallerudveien 119 — Kommentar: Gnr/Bnr: 163/120	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: 01.12.2025 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: 150378/ 86523079 — Deres ref.: Adresse: Stallerudveien 119 — Kommentar: Gnr/Bnr: 163/120	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)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

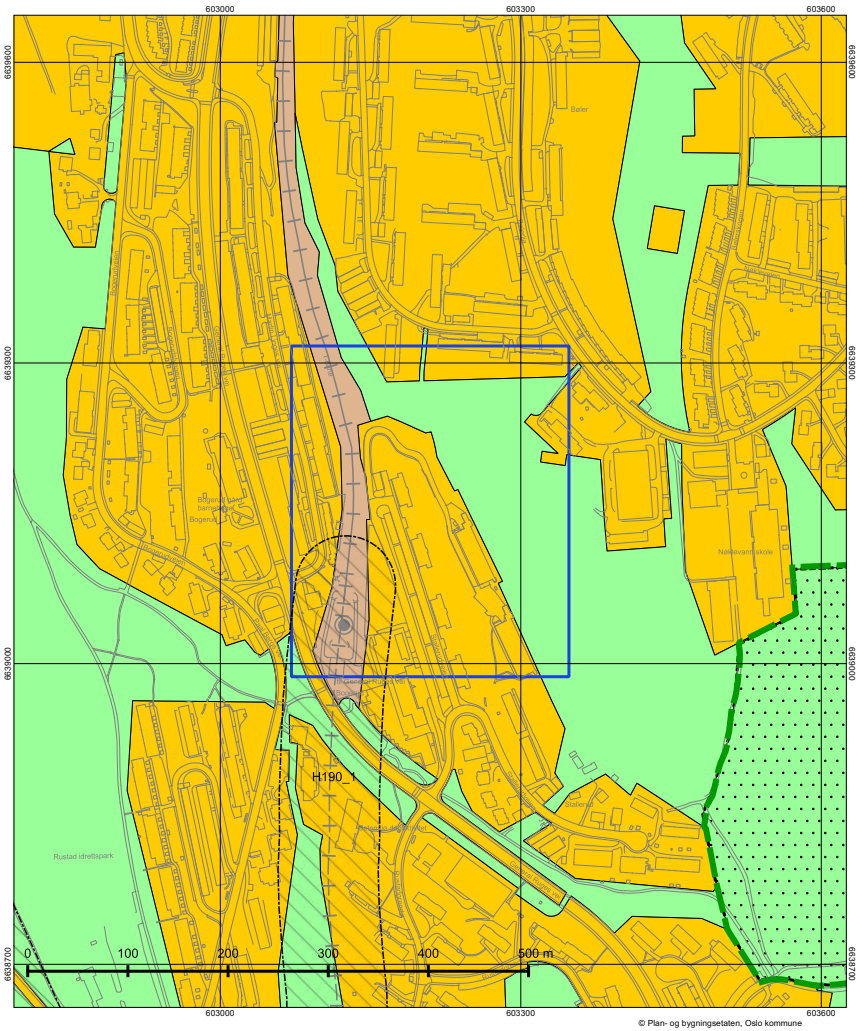
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Utkjøring



Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150378/86523079
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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

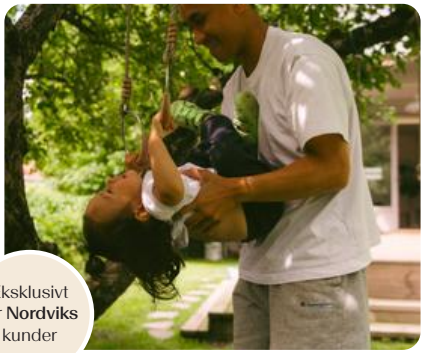
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0224/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stallerudveien 119 0693 OSLO

Betegnelse: Gnr 163, bnr 120 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no