

Stallerudveien 91



Velkommen til

Stallerudveien 91



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

Bogerud

Usjenert og fin 2-roms leilighet | VV, fyring og fiber inkl. | Solrik, vestvendt balkong på 9 kvm | Heis | Ingen dok.av

Prisantydning	3 490 000,-
Fellesgjeld	372 062,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 871 624,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 650,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Stallerudveien 91 - Skjermet med balkong, lite innsyn og flott utsikt. Leiligheten har en sentral beliggenhet med butikk, T-bane og buss innen få min. gange. Borettslaget er veldrevet og har oppgradert bygningsmassen betydelig de siste årene. Blant annet med nye heiser, nyrenoverte balkonger og fasader. Badene ble fornyet i 2007, radiatorene i 2009.

- Perfekt førstegangskjøp
- Vestvendt balkong på 9kvm
- Varmtvann og fyring inkl.
- Heis og fellesvaskeri
- Leiligheten disponerer kjellerbod
- Lave omk. / ingen dok. avg.
- Lave strømkostnader
- Gratis parkering utenfor blokkene
- Parkeringsleie*
- Utrolig stille og rolig beliggenhet
- Veldig kort vei til buss / T-bane
- Umiddelbar nærhet til skog og mark med fantastiske turmuligheter, sommer som vinter

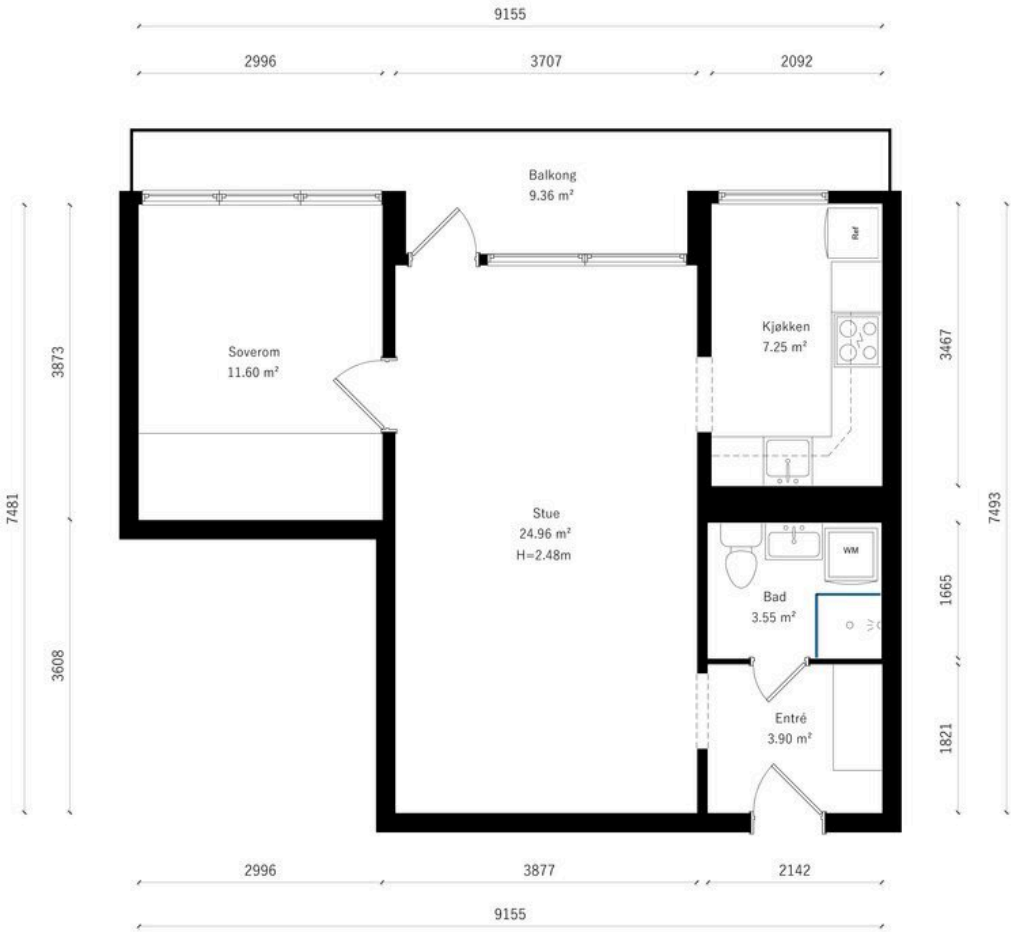
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 9 kvm. Innglasset balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.



Stallerudveien 91

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet


NATTVERDEN




















LG
A






GLASS
BOTTLES
PAPER
STORAGE
STORAGE


Utgang Exit
Bogerud
Utgang Exit





Informasjon

Stallerudveien 91

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0056/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163, bnr 65 i Oslo kommune
Andelsnr 37 i Stallerudåsen Borettslag, org.nr. 950217286

Selgere
Natasa Milicevic
Aleksandar Milicevic

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
372 062,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 862 062,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 871 624,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 880 924,- (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
1962

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 9 kvm. Innglasset balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder følgende:
Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.

Tilhørende har leiligheten en bod.

Standard

Entrè:
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har heisadkomst fra et felles inngangsparti. Det første som møter deg er en lys, romslig entrè med dørcalling, store fliser i gulv og malte flater i en behagelig, lun fargetone. God plass til garderobeskap og øvrig oppheng.

Stue:
Leiligheten har en god planløsning hvor arealet er godt utnyttet. Det er et mørkt, lekker parkett på gulv og malte flater i samme fargetone som entrèen. Videre er det store vindusflater og gode lysforhold som gir en fin romfølelse. Stuen er lys og innbydende med gode møbleringsmuligheter - det er fint plass til å innrede med både sofa- og spisegruppe.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt, innglasset balkong på 9 m^2 med gode solforhold og treheller på gulv. Om sommertid fungerer den som en forlengelse av stuen. Koselig, plassbygget benk samt plass til å innrede med en sittegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i egen avdeling og er praktisk utformet. Godt med benkeplass og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, foliert benkeplate, ventilator og fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøleskap/fryseskap og ovn. Fliser på gulv.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblment. Rommet har en praktisk, innebygget skyvedørsgarderobe. Store vinduer som vender ut mot balkongen og gir en god romfølelse. Parkett på gulv og malte flater i en lys fargetone.

Bad:
Helfliset bad i lyst, tidløst design utstyrt med servantinnredning, speil med belysning , toalett, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv og downlights i himling.

Parkering

Gratis parkering utenfor blokken.

Det er garasjer og parkeringsplasser til utleie i Stallerudåsen Garasjer og Parkeringsplasser (bygget som ligger foran blokkene). Disse leies ut av Onepark.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, av faglært i 2007.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, av faglært - S Bygg.

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

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

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

Bygning fra 1962.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i betong/murkonstruksjoner
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran etc.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Innvendig:
- Trapper i betong
- Heis
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling
- Radiatorer
- Felles varmtvann

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold

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

Innvendig > Radon
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke tilluftsløsning i stue.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Gjelder originalt røropplegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

E - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har varmekabler i gulv på baderom, ellers elektronisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 650,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer
kommunale avgifter, fiber, fyring, varmtvann, fellesvaskeri, vaktmestertjeneste, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Fra og med 1.juli øker TV- og internettkostnadene med kr 24.

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 996 968,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 987 871,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med OBOS OpenNet om fibernett, bredbånd og internett.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

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

Vedlikehold som er gjennomført i borettslaget:
- HMS-system på plass
- Inspeksjon av teglverksfasaden
- Arbeid med gjenstående leiligheter for oppgradering av inngangsdør, installasjon av brannalarm, samt fibernett.

Andre saker som kan nevnes:
- Pågående arbeid med dokumentering av rutiner, både internt og med leverandører
- Arbeid med ny forsikringsavtale
- Installasjon av LED-belysning og bevegelsessensorer på lys i fellesarealer
- Ny serviceavtale på vaskemaskinene i fellesvaskeriene
- Rørleggeravtale på plass
- Utbygging av infrastruktur til fibernett og overgang til ny avtale *legg inn i større vedlikeholdsoversikt
- Gjennomført et beboermøte og 60-årsjubileum
- Bekjempelse av veggedyr
- Oppgradering av el-tavlerom
- Pålegg om utbedring av privat avløpsledning i 91 og 93

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

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

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 372 062,- pr. 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: * OBBK04-98207685089
Type: A
Restsaldo: 37.199.032,-
Restløpetid: 34 år 3 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Lånenummer: * OBOS05-98207927082
Type: A
Restsaldo: 32.583.928,-
Restløpetid: 28 år 1 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

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

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

Lånenummer: OBBK04-98207685089
Restsaldo: 198.068,-
Kapitalkostnader: 1.092,-

Lånenummer: OBOS05-98207927082 1
Restsaldo: 172.821,-
Kapitalkostnader: 1.030,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 371.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025.

Fellesformue

Kr 24 974,- pr. 01.03.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Iht. borettslagets Husordensregler er dyrehold tillatt. Alle med dyr boende hos seg i Stallerudåsen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for

naboene. Se vedlagte Husordensregler, punkt 13 for ytterligere informasjon.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91465774

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 462 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesarealer med prydbusker, beplantning, plen og interne stikkveier til innganger.

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 vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Skoler og barnehager

Boligen sogner til Nøklevann barneskole og Skullerud ungdomsskole som begge ligger i ni minutters gange fra boligen.

Se oversikt over barnehagene i området her:
https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/#gref

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.1966.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.02.2008.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.07.2015.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.12.2018.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. 226/61 (S-866). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole - Offentlig ettersyn - Rustad skole
Saksnummer: 202016460 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.10.2020
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016460

Eterveien 10-12 - Bestilling av oppstartsmøte - Eterfabrikken
Saksnummer: 202462831 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.12.2024
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462831

Rustadgrenda 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer: 202303164 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.02.2023
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303164

Stallerudveien 61, 61 C og 63 - Detaljregulering til offentlig ettersyn - Bevaring
Saksnummer: 201413992 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2014

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201413992

Pågående byggesaker i området:

Ved Stallerudveien 95 - Heving av vei - Oppføring av mur - Riving av garasjeanlegg - Etablering av vendehammer
Saksnummer: 202308906 - Byggesak
Mottatt sak: 05.06.2023
Status: Rammetillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308906

Paal Bergs vei 81 - Tilbygg og bruksendring
Saksnummer: 202461158 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2024
Status: Tillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461158

Bogerudveien 94 - Oppføring av støyskjerm
Saksnummer: 202020418 - Byggesak
Mottatt sak: 22.12.2020
Status: Søknad om ferdigattest under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202020418

Bogerudveien 56 - Tilbygg underetasje
Saksnummer: 202552043 - Byggesak
Mottatt sak: 07.03.2025
Status: Søknad under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552043

Bogerudslyngen 16 - tilbygg - Rekkehus
Saksnummer: 201011363 - Byggesak
Mottatt sak: 09.09.2010
Status: Tillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201011363

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/163/65:

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kott er innlemmet i soverom. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Egne undersøkelser anbefales.

Stallerudåsen Borettslag er et veldrevet andelslag hvor borettshaverne i fellesskap, ikke OBOS, eier byggene.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 088,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 081,-

Samlet skal selger betale kr. 124 369,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Stallerudveien 91 – 2025

Stallerudveien 91

Nabolaget Stallerud/Martin Linges vei - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Bøler skole (1-10 kl.) 784 elever, 45 klasser	23 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	26 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	24 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 4.1 km

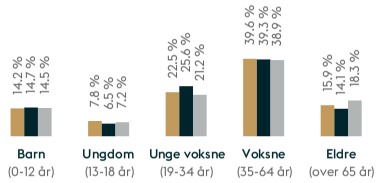
Offentlig transport

Bogerud T Linje 3N, FB10, 76, 79	4 min 0.3 km
Bogerud Linje 2, 3	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1, R12, R13	8 min 4.6 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 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 0.6 km
Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Stallerud borettslag ballplass	4 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	11 min
EVO Bøler Senter	21 min
Skullerud Sport Senter	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Røa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
OSLO kommune
gnr. 163, bnr. 65
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2088 **Referansenummer:** RC3143

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Stallerudveien 91. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1962.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i betong/murkonstruksjoner.
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran etc..
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Heis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Radiatorer.
- Felles varmtvann.

Tomten er opparbeidet med gressplen og interne stikkveier til innganger.

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

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 100 m
Dagligvare: 90 m
Barnehager 1.0 km: 13
Barnefamilier i grunnkrets: 32 %
Kirkesogn: Bøler
Grunnkrets: Stallerud
Valgkrets: Skullerud skole
Skolekrets: Nøklevann

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kott er innlemmet i soverom.

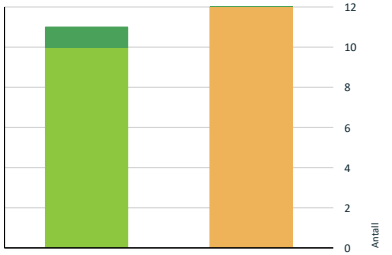
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Egne undersøkelser anbefales.

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

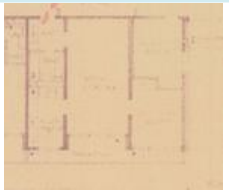
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

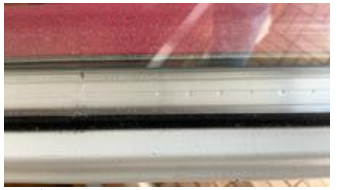
Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1998. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1998. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.



Produksjonsår

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB)



Lyd og brannklassifisering. (B30/35DB)

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 9 kvm. Rekkverk på 125 cm. Balkongen er omtrent vestvendt. Gulv er dekket med treheller.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.



Rekkverkshøyde

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med fliser og parkett.

Tilstandsrapport

Vegger med glatt malt utførels og tapet.
Himling med glatt malt utførelse og himlingsplater.

Bygningsdelene fungerer godt med dagens tilstand. Det er normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påberegnes ved brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

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

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

TG 2 Radon

Radon

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radon - aktsomhetsområder

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2007 i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger.
Søker: S-Bygg AS

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Ferdigattest

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak i dag. Riss må jevnlig undersøkes for videre utvikling. Det kan ikke utelukkes tiltak på sikt.



Riss i fuger

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 15 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

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

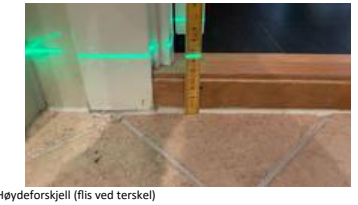
Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk av stål i dusjsonen.
Hovedsluk av stål ved servantinnredning.

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

Ukjent membranløsning på badet.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Hjelpesluk



Hovedsluk

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: gulvstående toalett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, speil, dusjarmatur, dusjdører, plass og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Papirtest

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

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

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate. Flislagt veggflater over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap, ovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Det anbefales montering av komfyrvakt på generelt grunnlag.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslaget tillater ikke tilkobling til felles kanal. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger utført med plastrør fra baderomsrenovering.
Fordelerstamme med stoppeventiler plassert i himling på bad. Stoppeventiler er funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avviket. Ved en eventuell lekkasje kan tak få skader.



Fordelerstamme

TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast.
Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Avløpsrør fra baderomsrehabilitering og kjøkkenoppgradering.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Felles soilrør er ikke synlig inne i leiligheten.
Soilrør er som regel sameiets/borettslagets ansvarsområde og er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 **Ventilasjon**

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Veggventil og spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilluftsløsning i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

TG 2 **Vannbåren varme**

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme plassert i stue, soverom og kjøkken.
Justeringsventiler fungerer. Ingen synlige lekkasjer.

Radiatorer fremstår skiftet i senere tid. Ukjent når.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder originalt røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Eldre røropplegg

TG 2 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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.

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med skru og automatsikring plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Kursoversikt: Nei
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler er i badet. De fungerer

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren er ikke utdannet innen elektrofag.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, AB elektro

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

   Vet ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Vet ikke. Ingeting har skjedd siden vi flyttet inn.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det er ikke kursoversikt. Kursoversikt må lages.

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



Sikringsskap

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

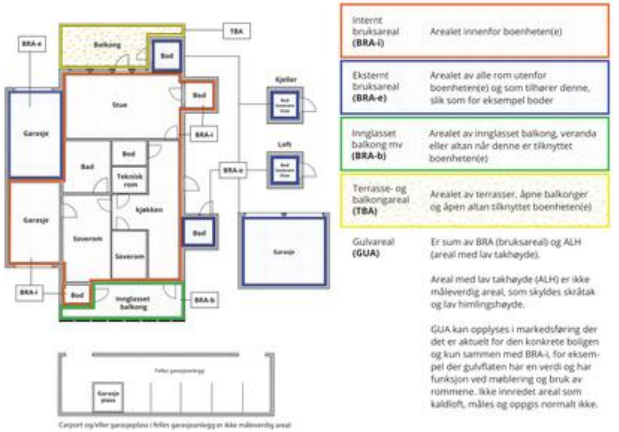
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	53			53	9
Underetasje		2		2	
SUM	**53**	**2**			**9**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

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

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,47m

Skap i underetasje på 0,36kvm. Skap er merket med: 214
Bod i underetasje på 1,8 kvm. Bod er merket med: 214

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kott er innlemmet i soverom.

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Aleksandar Milicevic	

Matrikkeldata

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

Adresse
Stallerudveien 91

Hjemmelshaver
Stallerudåsen Borettslag

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Megler	07.05.2025	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RC3143

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Milicevic, Aleksandar	9578-5995-4-4672567	2025-05-09 12:25:14
Milicevic, Natasa	9578-5995-4-4106752	2025-05-08 10:15:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. mai 2025

Oppdragsnummer
22-0056/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stallerudveien 91 - 2025, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Aleksandar Milicevic, Natasa Milicevic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007, ble pusset opp av bureslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble pusset opp av bureslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S Bygg

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: SH -bygg

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0056/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Milicevic, Natasa	**2025-05-08**	**Milicevic, Aleksandar**	**2025-05-09**

Identifikasjon

bankID Milicevic, Natasa

Identifikasjon

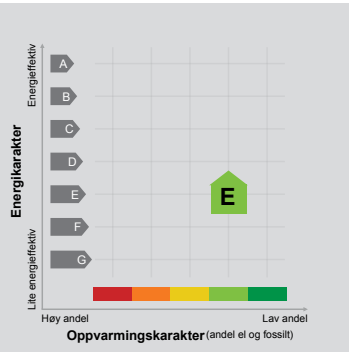
bankID Milicevic, Aleksandar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stallerudveien 91
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80410050
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-88275
Dato	06.03.2025
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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 91	80410050	H0202	0	0	37

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	87,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	157,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 603 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 478 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 603 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 213 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	635 kWh/år
Fjernvarme	6 754 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 603 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,1 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

8345224 253/2014 06.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.03.2025.

Boligselskap:	253 Stallerudåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.217.286
Andelseier:	Natasa Milicevic Aleksandar Milicevic
Leieobjektnr:	2014
Adresse:	Stallerudvn 91, 0693 OSLO
Andelsnummer:	37
Borettsinnskudd:	kr 8.900,–
Hjemmeside:	http://www.vibbo.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91465774.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Styret: Postkasser i de grønne postkassene i vaskeriene. Nås også på styretelefon søndager 10:00-17:00. Telefon: 92 66 64 41. Kontakt eller via Vibbo.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Ingen ny økning.
- Fellesvaskeri: Ja.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Kraftleveranse: Entelios.
- Levering av varme og varmtvann: Bogerud Varmesentral AS.
- IN-ordning: Nei.
- Eiendomsskatt: Nei.
- TV- og Internett: Obos OpenNet. Kontakt 21 01 61 50 eller service@opennet.no for spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Nøkler bestilles hos styret. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Skilt bestilles hos vaktmester på vakt3@gos.no - oppgi navn og leilighetsnummer.
- Vaktmester: Gamle Oslo Servicesentral AS. Kontakt 940 28 413.
- Garasje/Parkering: Nei, men det kan leies i Stallerudåsen Garasjer og Parkeringsplasser. Kontakt OBOS Eiendom ved Signhild Fjeld på eiendom@obos.no eller 22 86 59 55.
- Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av daglig leder. Sendes stallerudasen@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK04-98207685089	A	36.921.276,-	33 år 6 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS05-98207927082	A	32.214.252,-	27 år 4 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.650,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.481,-
Internett	169,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	728,-	20.898,-	24.974,-	372.062,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK04-98207685089	198.068,-	1.092,-
* OBOS05-98207927082	172.821,-	1.030,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 371.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Caroline Gjøsund Larsen Stallerudveien 91, 693 OSLO, e-post: caroline.g.larsen@hotmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.
  Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Stallerudåsen borettslag org nr 950217286
- vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 7.5.2013
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 18.05.2021
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 23.05.2022
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 13.03.2024
- endring vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 05.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stallerudåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Husordensregler for Stallerudåsen Borettslag

Endret på ordinær generalforsamling 18.05.2021, sist endret 30.03.2023.

Innledning

Stallerudåsen borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke **OBOS** - eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.
Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne husorden gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde.
Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamling i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.
Eventuelle meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg i husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde fra om eventuelle overtredelser til styret.

Alminnelige bestemmelser

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

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

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

4. I trapperom, korridorer, loftsganger og vestibyler skal det ikke oppbevares barnevogner, rullatorer, rullestoler, sykler, ski, kjelker, fottøy, sportsutstyr, leker og andre private gjenstander.

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

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

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

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

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

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

10. Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs.

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

12. Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

13. Alle med dyr boende hos seg i Stallerudåsen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene.

Styret kan be om at dyr som er til plage for naboer blir fjernet. Det samme kan styret be om dersom det blir avdekket at en beboer bryter norske lover og regler om dyrehold.

Dersom en andelseier etter gjentatte forespørsler ikke retter seg etter styrets vedtak om fjerning av dyr, kan dette føre til at styret fatter vedtak om begjæring om tvangssalg.

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

- Hunder skal holdes i bånd både ut og inn av oppganger og når man går gjennom borettslagets område.

- Det er tillatt å lufte hunden på borettslagets utearealer, men eier må passe på at hunden ikke er til bry for andre beboere.

- Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade en hund denne eier påfører borettslagets eller en annen andelseiers eiendom.

- Andelseieren er ansvarlig for å plukke opp hundens avføring på borettslagets område.

- Andelseieren skal melde fra til styret om alle hunder den til vanlig har boende med seg.

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

Bestemmelser om ro i leiligheten

Boring med drill, banking, samt musikkøving er ikke tillatt i leilighetene etter kl. 21.00 på vanlige virkedager.

På lørdager ikke tillatt etter kl. 18.00
På søn- og helligdager skal det være ro!

Radio, fjernsyn og musikkanlegg skal innstilles så lavt at naboene ikke forstyrres. Dette er spesielt viktig om sommeren, da dører og vinduer ofte kan stå åpne.
Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom kl. 2200 og kl. 0600

Renhold og søppel

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

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

3. Borettshaverne skal selv påse å holde orden i sine eiendeler som plasseres i oppbevaringsrom (bomberom). Se regler for lagring i punkt 4 under Alminnelige bestemmelser.

4. Veggdyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret. Hvis en

merker veggdyr eller annet utøy må dette straks meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver.

5. Lofts- og kjellerbodsrydding kan forlanges av styret hvis dette mener det er påkrevet, både høst og vår. Slik loftsrydding skal varsles minst 14 dager før dagen det skal være, enten ved rundskriv eller oppslag.

Styret står for anskaffelse av bil til bortkjøring ved sådan rydding.

Bruksoverlating (framleie)

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret i borettslaget.

2. Leietager må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

3. Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans leietager påfører borettslaget eller dets medlemmer.
Styret forbeholder seg retten til å avvise og/eller forlange fraflytting fra borettslagets eiendom (leilighet), dersom leietager opptrer uaktsomt og i strid med gjeldende husordensbestemmelser.

Vaskeri og tørkerom

1. Vaskeri og tørkerom kan kun benyttes i tidsrommet:
Mandag – fredag kl. 0800-2000
Lørdag kl. 0800-2000
Søndager og bevegelige helligdager – stengt!

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

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

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

Diverse

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

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

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Disse husordensregler skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Oslo, 21. mai 2007, STALLERUDÅSEN BORETTSLAG (sist endret 18.05.10 på ordinær generalforsamling)
Styret

TIL NYE ANDELSEIERE OG LEIETAKERE I STALLERUDÅSEN BORETTSLAG.

VEDRØRENDE NAVNESKILT PÅ POSTKASSER:

Det tillates ikke å sette opp løse navnelapper på postkassene i Stallerudåsen Borettslag.
Derfor kjøper borettslaget inn navneskilt til hver enkelt andelseier. Dette navneskiltet leveres så snart som mulig når styreleder har fått beskjed om dette.

På navneskiltet vil det stå leilighetsnummer og navn på andelseier. I tillegg kan det oppføres et navn mer. Derfor vil styreleder at andelseier gir beskjed om det eventuelt skal føres opp et tilleggsnavn på navneskiltet til postkassen.

DERFOR SKAL ALLE SPØRSMÅL PÅ DETTE SKRIV BESVARES OG RETURNERES TIL STYRELEDER GJENNOM OBOS.

LEIETAKERE:

Når andelseiere søker om å bruksoverlate sin leilighet, skal alltid navn på leietaker opplyses i søknaden. Men i tillegg vil styret at det skal gis beskjed om det skal stå et navn i tillegg til leietakers navn på skiltet til postkassen.
Derfor skal også leietakere få eget navneskilt til postkassen. Andelseier fjerner i slike tilfeller sitt eget navneskilt, slik at leietaker kan settes opp sitt eget skilt. Når leieforholdet opphører, settes andelseiers eget navneskilt opp igjen straks.

SVARSLIPPEN NEDENFOR BESVARES OG RETURNERES STYRELEDER:

1. ANDELSEIERS NAVN: _____ **LEIL.** _____

EVENTUELT TILLEGGSNAVN: _____

2. NAVN PÅ LEIETAKER: _____

EVENTUELT TILLEGSNAVN PÅ NAVNSKILT TIL LEIETAKER:

_____.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 253
Stallerudåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stallerudåsen Borettslag

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 13. mars kl. 18:00 og lukker 16. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/253

Det holdes også et frivillig møte 13. mars kl. 18:00 , Rustad Skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

HYBRID GENERALFORSAMLING
Til andelseiere i Stallerudåsen Borettslag,

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

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

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

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

ikke var ferdigstilte, skyldes en forhastet tidsfrist, som ikke lot seg gjennomføre på kort tid. Valgkomiteens innstilling, vil derfor presenteres i det fysiske møtet.

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

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

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

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra beboer: Endring i husordensreglene - vasketider
8. Sak fra styret: Punkt i vedtekter om kjøkkenvifter og ventilasjonsanlegget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

Med vennlig hilsen,
Styret i Stallerudåsen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rebecka Pettersen 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 protokollvitner

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 Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng, foreslås som protokollvitner.

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 og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0253 Årsregnskap for 2023 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 324 000.

Styrets innstilling

- Vårt borettslag har lenge slitt med å finne kandidater til verv, og det er en sjeldenhet å se noe konkurranse mellom flere gode kandidater som melder seg til samme verv. Det bør være i alles interesse at vårt borettslag blir ivaretatt på en god måte, og at ressurssterke mennesker med god kompetanse på området melder interessen sin. Styrehonoraret har en viktig rolle her som "gulrot" for de som vurderer et slikt verv.
- Styrehonoraret bør også reflektere i større grad omfanget av hva arbeid i styret og det tilhørende ansvaret innebærer. Så langt har honoraret i vårt borettslag ligget i nedre sjiktet av hva et borettslag halvparten så stort som vårt vanligvis betaler ut til sine styrer. (se kilde nederst) Et større borettslag betyr mer jobb og et større ansvar.
- Siden siste justering, har inflasjonen vært høy, og honoraret derfor blitt mindre verdt som insentiv.

Styrehonoraret bør økes til 324 000kr, og fremtidige styrer bør sørge for å fremme forslag til justeringer av dette årlig ihht konsumprisindeksen. Sistnevnte er viktig for å holde det økonomiske insentivet for å bidra inn i styret konstant over tid.

Fremtidige styrer bør også sørge for en rettferdig fordeling av styrehonoraret, basert på innsats og et positivt bidrag til borettslaget.

- *Bakgrunn for tallet: Et samlet honorar på 324 000kr utgjør 1500kr per andel (216 andeler), som er litt under snittet på hva honorarer ligger på i borettslag av lignende størrelse som vårt i Oslo-området. (Kilde: https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/)*

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 324 000.

Sak 7

Sak fra beboer: Endring i husordensreglene - vasketider

Forslag fremmet av:
Fredrik Kind

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til husordensreglene for Stallerudåsen borettslag, vedrørende reglene om åpningstidene til vaskeri og tørkerom.

Det fremstår for undertegnede som at dagens åpningstider er gammeldagse og følger ikke med andelseiernes livstil og behov.

Ved Stallerudåsen borettslag representerer vi alle aldre og alle med ulike behov ut ifra sin livssituasjon. Med kostnadene man bruker for å ha fellesvaskeri, gjenspeiler ikke åpningstidene ett godt nok tilbud og det bør ses på å utvide tidene.

Det at man ikke kan vaske på søndager eller bevegelige helligdager er særdeles gammeldags regel. Dette henger ikke med nåtidens 2024 og andelseiernes ulike jobber, store familier og andre behov. Det er ingenting som tilsier at man ikke skal kunne vaske alle dager i året, da vi har andelseiere som jobber alle dager i året og har ulike behov for å vaske tøy.

Det vises til «bestemmelser om ro i leilighet» i husordensreglene, hvor det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom 2200-0600. Det er dette som bør være utgangspunktet og for vasketidene ved våre fellesvaskeri.

Undertegnede har undersøkt flere andre OBOS-borettslag som har felles vaskeri, og det er helt klart at Stallerudåsen Borettslag har ett av de strengeste åpningstider for fellesvaskeri, og med andre ord er vi i det nedre sjiktet på å gi godt nok tilbud til våre andelseiere!

Ved å endre til alle dager hele året, vil vi gi andelseierne et mye bedre tilbud og «konkurransen» om å vaske vil helt klart tas noe ned. Det vil og gi de andelseierne som har flere barn, jobber turnus/helligdager mye bedre tilbud.

Ved å følge tidene om alminnelig ro, sikrer mann og brannvern og at det ikke skal brukes på natt.

Ber styret v/Stallerudåsen borrettslag om å se på forslaget til endring og at det spilles inn for årsmøtet for votering for permanent endring av husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget, men vi mener at vi skal forholde oss til husordensreglene som sier at det skal være ro etter 18:00 på lørdager, og alminnelig ro hele dagen på søndager.

Derfor foreslår vi en utvidelse av vasketidene bare mandag til fredag, slik at man legger til to tidsintervaller - fra 06:00-08:00 og fra 20:00-22:00, i tillegg til den ordinære vasketiden mandag til fredag fra 08:00-20:00. Her vil det være førstemann-til-mølla-prinsippet som gjelder.

For å unngå mye arbeid med oppdateringer av de fysiske bookingkalenderne på vaskerommene, foreslår vi at de øvrige tidsintervallene forblir uendret, og at de to nye tidsintervallene fungerer etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Forslag til vedtak 1

Åpningstider vaskeri: Mandag til Søndag kl. 0600 – 2200, hele året.

Forslag til vedtak 2

Åpningstider vaskeri: Mandag til Lørdag 08:00-20:00 - med mulighet for å vaske mellom 06:00-08:00 og 20:00-22:00, Mandag til fredag. Søndag er vaskeriet stengt.

Sak 8

Sak fra styret: Punkt i vedtekter om kjøkkenvifter og ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det finnes ingen tydelige regler i våre vedtekter om at det ikke er lov å utføre endringer i sin leilighet som påvirker ventilasjonsanlegget vårt. Vi foreslår et nytt punkt i vedtektene om dette i paragraf 4. Borett og overlating av bruk. 4-3 Bygningsmessige arbeider Nytt punkt (3).

Dette er ikke lov i dag, men vi ser behovet for å tydeliggjøre dette også i vedtektene våre. Etter mottak av HMS-skjemaer fra beboere, ser vi at flere eksempelvis har koblet kjøkkenviftene sine til ventilasjonsanlegget vårt, noe som kan føre til at andre får matos inn til sine leiligheter.

Styret foreslår av denne årsak, å revidere vedtekten til følgende forslag: "*Andelseier har ikke lov å tette igjen, flytte eller gjøre endringer på felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatorer med motor, eller andre typer elektriske eller motoriserte vifter, til fellesanlegget.*"

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen vil presentere sine innstillinger i **det fysiske møtet den 13. mars.**

Det skal innstilles til følgende verv:

- 1 styreleder for 1 år,
- 3 styremedlemmer for 2 år
- 2 varamedlemmer for 1 år
- 2 valgkomitémedlemmer for 1 år
- 1 delegert til OBOS generalforsamling
- 1 varadelegert til OBOS generalforsamling

Andelseiere som deltar digitalt, vil få elektronisk beskjed, når innstillingene foreligger.

Begrunnelsen for at innstillingene ikke følger av innkallingen, skyldes en forhastet tidsfrist som ikke lot seg å gjennomføre å ferdigstille, på så kort tid.

Roller og kandidater

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

- Innstilles av valgkomiteen

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

- Innstilt av valgkomiteen
- Valgkomiteen har innstilt
- Valgkomiteens innstilling

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

- Innstilles av valgkomiteen
- Valgkomiteen innstiller

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Innstilles av valgkomiteen
- Valgkomiteens innstilling

Sak 11

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:

- Valgkomiteens innstilling

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

- Innstilles av valgkomiteen

Sak 12

Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

Valg av ett styremedlem og ett varamedlem til Bogerud Varmesentral for 1. år.

Roller og kandidater

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

- Valgkomiteens innstilling

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

- Innstilles av valgkomiteen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils Bozidar Løchen Plosnic	Stallerudveien 93
Nestleder	Rebecka Pettersen	Stallerudveien 93
Styremedlem	Per Inge Østmoen	Stallerudveien 95
Styremedlem	Tanja Martinsen Sharma	Stallerudveien 89
Varamedlem	Catharina Johnsen Skinstad	Stallerudveien 91
Varamedlem	Ruth Skjelbred	Stallerudveien 89

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Nils Bozidar Løchen Plosnic	Stallerudveien 93
Varadelegert	
Tanja Martinsen Sharma	Stallerudveien 89

Valgkomiteen

Nora May Engeseth	Stallerudveien 91
Lars Ottesen	Stallerudveien 89

Kontaktinformasjon
Styret
Post til styret kan legges i de grønne postkassene i vaskeriene. Styret kan også kontaktes på e-post til stallerudasen@styrerommet.no. Alle henvendelser til styret skal inneholde fullt navn, telefonnummer, leilighetsnummer og e-postadresse for at styret skal kunne besvare henvendelsen best mulig.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Bogerud Varmesentral AS

Tanja Martinsen Sharma	Stallerudveien 89
Per Inge Østmoen	Stallerudveien 95

Generelle opplysninger om Stallerudåsen Borettslag
Borettslaget består av 216 andelsleiligheter.
Stallerudåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950217286, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
163 65

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Stallerudåsen Borettslag har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID

Siden ordinær generalforsamling 30.03.2023 har styret avholdt 11 styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 budsjettmøte og 1 konstituerende møte. I tillegg har det blitt gjennomført flere 1-til-1-møter med både styremedlemmer og vaktmester.

Rutinesaker:
- Behandling av henvendelser og klager fra beboere, samt vakttelefon
- Løpende informasjon på Vibbo og infotavlene
- Godkjenning av nye andelseiere
- Nøkkelbestillinger og endring av porttelefon-liste
- Forberedelser og etterarbeid ifm generalforsamlingen
- Kontakt med leverandører
- Behandling av forsikringsskader
- Løpende vedlikehold
- Bestilling av containere for farlig avfall og el.avfall
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
- Fakturabehandling og løpende kontroll av økonomien til borettslaget
- Regulering av felleskostnader ved utarbeidelse av budsjett
- Avholdt dugnad
- Flaggheising på 17.mai og Pride, og julegrantenning

Vedlikehold som er gjennomført:
- HMS-system på plass
- Inspeksjon av teglverksfasaden
- Arbeid med gjenstående leiligheter for oppgradering av inngangsdør, installasjon av brannalarm, samt fibernett.

Andre saker som kan nevnes:
- Pågående arbeid med dokumentering av rutiner, både internt og med leverandører
- Arbeid med ny forsikringsavtale
- Installasjon av LED-belysning og bevegelsessensorer på lys i fellesarealer
- Ny serviceavtale på vaskemaskinene i fellesvaskeriene
- Rørleggeravtale på plass
- Utbygging av infrastruktur til fibernett og overgang til ny avtale *legg inn i større vedlikeholdsoversikt
- Gjennomført et beboermøte og 60-årsjubileum
- Bekjempelse av veggedyr
- Oppgradering av el-tavlerom
- Pålegg om utbedring av privat avløpsledning i 91 og 93

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

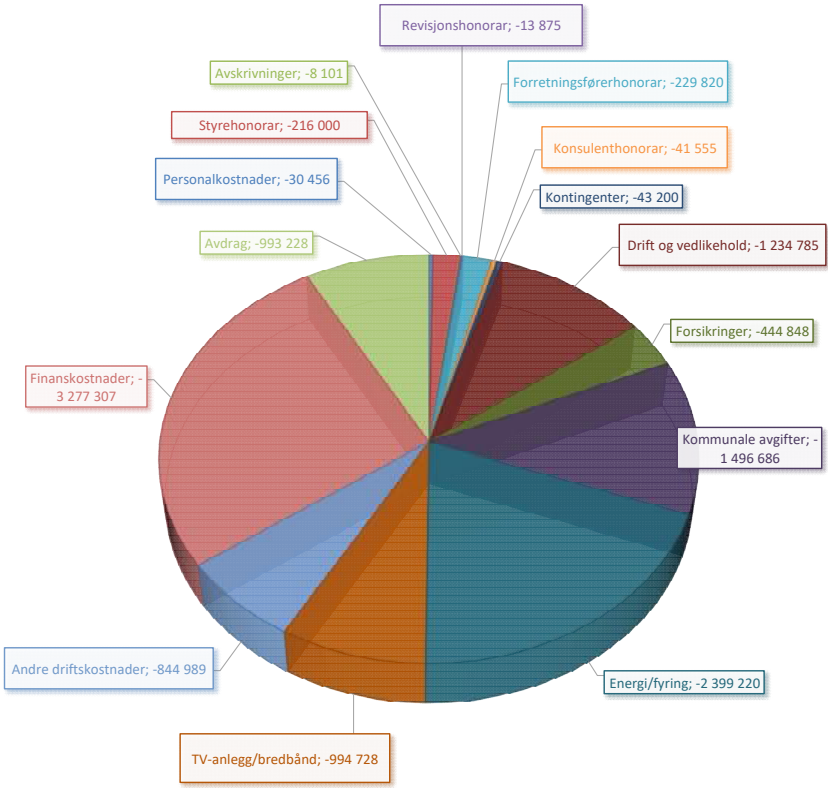
Vesentlige avvik

Driftsinntektene er **høyere** enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter i form av større antall nøkkelsalg og salg av billetter til 60-årsjubileum.

Driftskostnadene er **lavere** enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduserte kostnader til drift- og vedlikehold. Dette avviket skyldes utsettelse av utskiftning av elektriske hovedtavler og utbedring av brannsikkerheten til 2024. Dette arbeidet skulle i utgangspunktet vært gjennomført i 2023.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. For Stallerudåsen Borettslag, er de disponible midlene per 31.12.2023, kr. 2 718 719.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. På den andre siden, vil også investeringen av LED-lyd og bevegelsessensorer i borettslaget, kunne føre til besparelser. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stallerudåsen Borettslag.

Lån
Stallerudåsen Borettslag har to lån i OBOS Banken. Nominell rente er pålydende 5,59%, etter siste renteendring 01.02.2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret øker med 5%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. I tillegg til ovennevnte, har nåværende styre planlagt arbeid knyttet til fasaderehabilitering (tetting av hull i fasaden) og igangsettelse av utbedring av brannsikkerheten (siste sak avhenger av beslutning til nytt styre).

Til generalforsamlingen i Stallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stallerudåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 283 487**	**2 834 517**	**1 283 487**	**2 718 719**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 426 911	-2 231 198	1 191 000	1 309 844
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 101	8 102	8 000	8 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	2 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	33 754 719	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-993 228	-33 083 493	-140 000	-868 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 552	-1 160	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 435 232**	**-1 551 030**	**1 059 000**	**449 844**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 718 719**	**1 283 487**	**2 342 487**	**3 168 563**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 377 989	1 580 940
Kortsiktig gjeld	-659 270	-297 453
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 718 719**	**1 283 487**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 336 224	12 405 600	13 336 000	14 948 000
Andre inntekter	3	305 137	492 260	4 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 641 361**	**12 897 860**	**13 340 000**	**14 978 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 456	-30 456	-33 000	-30 456
Styrehonorar	5	-216 000	-216 000	-231 000	-216 000
Avskrivninger	15	-8 101	-8 102	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 125	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-229 820	-220 560	-232 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-41 555	-66 505	-50 000	-50 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 000	-43 200
Drift og vedlikehold	8	-1 234 785	-6 553 539	-2 000 000	-2 647 000
Forsikringer		-444 848	-768 772	-445 000	-490 000
Kommunale avgifter	9	-1 496 686	-1 256 371	-1 504 000	-1 740 000
Energi/fyring	10	-2 399 220	-2 522 626	-2 430 000	-2 630 000
TV-anlegg/bredbånd		-994 728	-922 285	-1 023 000	-440 000
Andre driftskostnader	11	-844 989	-747 547	-850 000	-954 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 998 263**	**-13 369 087**	**-8 860 000**	**-9 508 156**
DRIFTSRESULTAT		**5 643 099**	**-471 227**	**4 480 000**	**5 469 844**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 119	8 104	2 000	3 000
Finanskostnader	13	-3 277 307	-1 768 075	-3 291 000	-4 163 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 216 188**	**-1 759 971**	**-3 289 000**	**-4 160 000**
ÅRSRESULTAT		**2 426 911**	**-2 231 198**	**1 191 000**	**1 309 844**
Overføringer:					
Udekket tap			-2231198		
Reduksjon udekket tap		2 426 911	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 866 000	9 866 000
Tomt		302 880	302 880
Andre varige driftsmidler	15	8 084	16 185
Aksjer og andeler	16	25 000	25 000
Miljøbankkonto, øremerket		52 869	232 731
Langsiktige fordringer	17	15 141	15 141
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 269 974**	**10 457 937**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	12 509
Forskuddsbetalte kostnader		0	261 824
Andre kortsiktige fordringer	18	11 077	86 367
Driftskonto OBOS-banken		1 587 654	1 216 821
Sparekonto OBOS-banken		1 779 257	3 418
SUM OMLØPSMIDLER		**3 377 989**	**1 580 940**
SUM EIENDELER		**13 647 963**	**12 038 877**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Udekket tap	19	-58 955 220	-61 382 131
SUM EGENKAPITAL		**-58 933 620**	**-61 360 531**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	70 206 756	71 199 984
Borettsinnskudd	21	1 670 400	1 670 400
Avsetning bomiljøtiltak	22	45 157	231 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		**71 922 313**	**73 101 955**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		253 480	77 644
Påløpte renter		335 766	14 631
Påløpte avdrag		70 024	0
Påløpte kostnader		0	205 178

SUM KORTSIKTIG GJELD		**659 270**	**297 453**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 647 963**	**12 038 877**
Pantstillelse	23	127 826 650	127 826 650
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2024
Styret i Stallerudåsen Borettslag

Nils Bozidar Løchen Plosnic /s/ Per Inge Østmoen /s/ Tanja Martinsen Sharma /s/

Rebecka Pettersen /s/

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 336 224
Nedbetaling	75 290
Overført fordringer ifbm nedbetaling av nye dører	-75 290
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 336 224**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ref. detektor til beboer	4 831
Ref porttelefon til beboer	2 150
Miljøfond	279 046
Egenandel jubileumsfest	3 050
Nøkler	16 060
SUM ANDRE INNTEKTER	**305 137**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 456
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 456**

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 2022/2023, og er på kr 216 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-22 305
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 555**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-195 473
Drift/vedlikehold VVS	-256 746
Drift/vedlikehold elektro	-469 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 729
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 129
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-70 053
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 234 785**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-933 902
Renovasjonsavgift	-562 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 496 686**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-274 260
Varmesentralen	-2 124 960
SUM ENERGI / FYRING	**-2 399 220**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 876
Container	-31 410
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 500
Driftsmateriell	-7 470
Lyspærer og sikringer	-3 401
Vaktmestertjenester	-496 797
Renhold ved firmaer	-213 339
Snørydding	-33 315
Andre fremmede tjenester	-3 718
Trykksaker	-5 047
Andre kontorkostnader	-6 886
Bank- og kortgebyr	-2 964
Velferdskostnader	-20 267
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-844 989**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 835
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 391
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 139
Andre renteinntekter	754
SUM FINANSINNTEKTER	**61 119**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 742 737
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 534 195
Renter på leverandørgjeld	-375
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 277 307**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.163/bnr.65
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopimaskin		
Tilgang 2002	17 298	
Avskrevet tidligere	-17 297	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2004	16 775	
Avskrevet tidligere	-16 774	
		1
Tørketrommel 2		
Kostpris	34 978	
Avskrevet tidligere	-34 977	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2014	36 582	
Avskrevet tidligere	-31 703	
Avskrevet i år	-3 658	
		1 221
Tørketrommel		
Kostpris	34 978	
Avskrevet tidligere	-34 977	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	77 306	
Avskrevet tidligere	-77 305	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	28 681	
Avskrevet tidligere	-28 680	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	39 044	
Avskrevet tidligere	-39 043	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	39 724	
Avskrevet tidligere	-39 723	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Kostpris	34 665	
Avskrevet tidligere	-34 664	
		1
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2015	44 434	
Avskrevet tidligere	-33 138	
Avskrevet i år	-4 443	
		6 853

Avfallsanlegg		
Kostpris	758 625	
Avskrevet tidligere	-758 624	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 084**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 101**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Bogerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

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

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avbetaling ytterdører beboere	11 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 077**

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt (tidl.OBOS04)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2018	-32 031 585	
Nedbetalt tidligere	-5 789 541	
Nedbetalt i år	439 581	
		-37 381 545
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-38 619 011	
Nedbetalt tidligere	5 240 153	
Nedbetalt i år	553 647	
		-32 825 211
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-70 206 756**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-45 157
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-45 157**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 670 400
Pantelån	70 206 756
Påløpte avdrag	70 024
TOTALT	**71 947 180**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91465774. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	LED-belysning og bevegelsessensorer	Installasjon av LED-belysning og bevegelsessensorer på lys i fellearealer
2022	Reparasjon av tak	Taket på alle blokkene må sjekkes og vedlikeholdes på grunn av lekkasje inn på loftet.
2022	Nytt brannalarmanlegg	Etablering av brannalarmanlegg og brannteknisk sikkerhetstiltak
2022 - 2023	Etablering av fibernett og bredbånd	Etablering av fibernett og bredbånd samt levere bredbånd med internett Avtalen med OBOS OpenNet vil inntre først 01. november 2023, og vi vil ha Telia frem til dette
2021	Nye ytterdører i inngangspartiene	Portene vil bli byttet ut med nye siden de gamle nå ikke kan repareres videre.
2020	Rørfornying av avløp for spillvann	Rørfornying med strømpeutforinger i bunn- og uttrekksledninger for spillvann (avløp) i alle blokkene.
2020	Rensing av rørsystemer i kjellere	Renset rørsystemer i kjellere samt foretatt rørfornying med strømpeutforinger i bunn- og uttrekksledninger for spillvann (avløp) i alle blokkene.
2020	Innhentet tilbud på leilighetsdører	Innhentet tilbud på nye dører til leilighetene fra Origo Bygg.
2017 - 2019	Rehabilitering av fasade og balkonger	Rehabilitering av teglfasade og balkonger Energimerking oppdatert 19.11.219 - utdrag fra mail fra Mads Jordan Erlandsen i OBOS Prosjekt 19.11.2019: Da er energimerkene for 0253 oppdatert og lastet opp til: \\hkfilsrv07\OBOS Energimerke\Medlemslag lag\XML\0253 - Stallerudåsen Borettslag
2017	Nye varmtvannsberedere i blokkene	Energimerking oppdatert 19.11.219 - utdrag fra mail fra Mads Jordan Erlandsen i OBOS Prosjekt 19.11.2019: Da er energimerkene for 0253 oppdatert og lastet opp til: \\hkfilsrv07\OBOS Energimerke\Medlemslag lag\XML\0253 - Stallerudåsen Borettslag

		Store deler av det innvendige og utvendige nærvarmenettet tilhørende Bogerud Varmesentral er blitt skiftet ut. Arbeidet har blitt utført som totalentreprise med ENWA som totalentreprenør. Som en forlengelse av utskiftingen av nærvarmenettet ble det besluttet å også oppgradere alle undersentralene i borettslagene. Det ble montert nye varmevekslersentraler til varme og varmtvann i alle undersentraler, i tillegg til energimåling av energi til hver undersentral. Som en løsning for midlertidig varmtvann har også varmesentralen subsidiert oppgradering av beredersystemene i borettslagene til å kunne varmes på elektrisitet. Dette ble gjort som en helhetlig vurdering av tilstand på gamle beredere, og som en helhetlig økonomisk løsning både for borettslagene og varmesentralen i gjennomføringen av nærvarmeprosjektet. Inne i varmesentralen er det gjort en del mindre oppgraderingsarbeider med utskifting av dreneringspumper, montering av vannrensing av vannet i varmeanlegget, montering av ny kranbane for løft av tunge ting ut og inn av sentralen, og montering av ny kompressor til biokjelen. I tillegg er det gjennomført konvertering av den ene oljekjelen i sentralen til gassfyring. Konverteringsprosjektet er gjennomført av Ivar Lærum AS i en totalentreprise. Det har vært en målsetting at det skal være mulig å måle energien som leveres til hver kunde slik at alle kunder betaler for faktisk brukt energi i hver undersentral. Årsaken til denne målsettingen er at det skal være lønnsomt for hver enkelt kunde å følge opp egne anlegg, i tillegg til å ha bedre muligheter til å oppdage feil på anleggene ute hos hver kunde. Individuell energimåling vil over tid komme alle til gode.

		De installerte også nye varmtvannsberedere i blokkene i 2017 og varmeanlegget knyttet til Bogerud Varmesentral som forsyner borettslaget med varme og varmt vann fikk en vesentlig oppgradering i 2017. I den forbindelse ble også undersentralene i borettslaget oppgradert og man gikk fra 2018 over til målerbasert avregning fra varmesentralen.
2017	Oppgradering av varmesetralen	Store deler av det innvendige og utvendige nærvarmenettet tilhørende Bogerud Varmesentral er blitt skiftet ut. Arbeidet har blitt utført som totalentreprise med ENWA som totalentreprenør. Som en forlengelse av utskiftingen av nærvarmenettet ble det besluttet å også oppgradere alle undersentralene i borettslagene. Det ble montert nye varmevekslersentraler til varme og varmtvann i alle undersentraler, i tillegg til energimåling av energi til hver undersentral. Som en løsning for midlertidig varmtvann har også varmesentralen subsidiert oppgradering av beredersystemene i borettslagene til å kunne varmes på elektrisitet. Dette ble gjort som en helhetlig vurdering av tilstand på gamle beredere, og som en helhetlig økonomisk løsning både for borettslagene og varmesentralen i gjennomføringen av nærvarmeprosjektet. Inne i varmesentralen er det gjort en del mindre oppgraderingsarbeider med utskifting av dreneringspumper, montering av vannrensing av vannet i varmeanlegget, montering av ny kranbane for løft av tunge ting ut og inn av sentralen, og montering av ny kompressor til biokjelen. I tillegg er det gjennomført konvertering av den ene oljekjelen i sentralen til gassfyring. Konverteringsprosjektet er gjennomført av Ivar Lærum AS i en totalentreprise. Det har vært en målsetting at det skal være mulig å måle energien som leveres til hver kunde slik at alle kunder betaler

		for faktisk brukt energi i hver undersentral. Årsaken til denne målsettingen er at det skal være lønnsomt for hver enkelt kunde å følge opp egne anlegg, i tillegg til å ha bedre muligheter til å oppdage feil på anleggene ute hos hver kunde. Individuell energimåling vil over tid komme alle til gode. De installerte også nye varmtvannsberedere i blokkene i 2017 og varmeanlegget knyttet til Bogerud Varmesentral som forsyner borettslaget med varme og varmt vann fikk en vesentlig oppgradering i 2017. I den forbindelse ble også undersentralene i borettslaget oppgradert og man gikk fra 2018 over til målerbasert avregning fra varmesentralen. Energimerking oppdatert 19.11.219 - utdrag fra mail fra Mads Jordan Erlandsen i OBOS Prosjekt 19.11.2019: Da er energimerkene for 0253 oppdatert og lastet opp til: \\hkfilsrv07\OBOS Energimerke\Medlemslag lag\XML\0253 - Stallerudåsen Borettslag
2016	Nytt porttelfonanlegg	
2015	Sikkerhetspigging av balkongene	
2014 - 2015	Nye heiser i alle oppganger	Heisene er byttet ut til større heiser med store automatiske dører for økt tilgjengelighet.
2012	Nytt avfallsystem	
2012	Oppussing av vaskeriene	
2011	Oppgradering av brannvernutstyr	
2010	Nye postkasser	
2010	Utskifting av varmerør mellom blokkene	
2010	Nye vaskemaskiner	
2009	Oppgradering av sentralvarmeanlegget	Oppgradering av sentralvarmeanlegget, blant annet utskifting av radiatorer.
2007	Rehabilitering av alle bad	
2004	Nye røykvarslere	I alle leilighetene og bygget for øvrig.
2003	Lyddempende tiltak vifter	
2002	Oppussing av oppgangene	

2000	Drenering i nr. 95	
1999	Betongrehabilitering	
1998	Rehabilitering av varmtvannrør/sirkulasj	
1997	Skiftet vinduer, rehabilitert balkonger	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.03.24
Selskapsnummer: 253 **Selskapsnavn:** Stallerudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rebecka Pettersen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng, foreslås som protokollvitner.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 324 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Sak fra beboer: Endring i husordensreglene - vasketider

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Åpningstider vaskeri: Mandag til Søndag kl. 0600 – 2200, hele året.
- [ ] Åpningstider vaskeri: Mandag til Lørdag 08:00-20:00 - med mulighet for å vaske mellom 06:00-08:00 og 20:00-22:00, Mandag til fredag. Søndag er vaskeriet stengt.

Sak 8 Sak fra styret: Punkt i vedtekter om kjøkkenvifter og ventilasjonsanlegget

Vedtektsendringen vedtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Innstilles av valgkomiteen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Innstilt av valgkomiteen
- [ ] Valgkomiteen har innstilt
- [ ] Valgkomiteens innstilling

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Innstilles av valgkomiteen
- [ ] Valgkomiteen innstiller

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Innstilles av valgkomiteen
- [ ] Valgkomiteens innstilling

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Valgkomiteens innstilling

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Innstilles av valgkomiteen

Sak 12 Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Valgkomiteens innstilling

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Innstilles av valgkomiteen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 253
Stallerudåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stallerudåsen Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/253

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Stallerudåsen Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Caroline, innstilles som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Forslag fra styret: Vedtektsendring i §8

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas.

Sak 5
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Siri Nilsen
- Catharina Skinstad
- Mats Sørensen

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

- Siv Anita Lie

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Forslag fra styret: Vedtektsendring i §8

Vedtektsendringen vedtas.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

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

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Siv Anita Lie

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Stallerudåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950217286
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. mars kl. 18:00 til 16. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 13. mars 2024, Rustad Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 96.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

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 Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng, foreslås som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 324 000.

Styrets innstilling

- Vårt borettslag har lenge slitt med å finne kandidater til verv, og det er en sjeldenhet å se noe konkurranse mellom flere gode kandidater som melder seg til samme verv. Det bør være i alles interesse at vårt borettslag blir ivaretatt på en god måte, og at ressurssterke mennesker med god kompetanse på området melder interessen sin. Styrehonoraret har en viktig rolle her som "gulrot" for de som vurderer et slikt verv.
- Styrehonoraret bør også reflektere i større grad omfanget av hva arbeid i styret og det tilhørende ansvaret innebærer. Så langt har honoraret i vårt borettslag ligget i nedre sjiktet av hva et borettslag halvparten så stort som vårt vanligvis betaler ut til sine styrer. (se kilde nederst) Et større borettslag betyr mer jobb og et større ansvar.
- Siden siste justering, har inflasjonen vært høy, og honoraret derfor blitt mindre verdt som insentiv.

Styrehonoraret bør økes til 324 000kr, og fremtidige styrer bør sørge for å fremme forslag til justeringer av dette årlig ihht konsumprisindeksen. Sistnevnte er viktig for å holde det økonomiske insentivet for å bidra inn i styret konstant over tid.

Fremtidige styrer bør også sørge for en rettferdig fordeling av styrehonoraret, basert på innsats og et positivt bidrag til borettslaget.

- *Bakgrunn for tallet: Et samlet honorar på 324 000kr utgjør 1500kr per andel (216 andeler), som er litt under snittet på hva honorarer ligger på i borettslag av lignende størrelse som vårt i Oslo-området. (Kilde: https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/)*

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 324 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sak fra beboer: Endring i husordensreglene - vasketider

Fremmet av: Fredrik Kind

Det vises til husordensreglene for Stallerudåsen borettslag, vedrørende reglene om åpningstidene til vaskeri og tørkerom.

Det fremstår for undertegnede som at dagens åpningstider er gammeldagse og følger ikke med andelseiernes livstil og behov.

Ved Stallerudåsen borettslag representerer vi alle aldre og alle med ulike behov ut ifra sin livssituasjon. Med kostnadene man bruker for å ha fellesvaskeri, gjenspeiler ikke åpningstidene ett godt nok tilbud og det bør ses på å utvide tidene.

Det at man ikke kan vaske på søndager eller bevegelige helligdager er særdeles gammeldags regel. Dette henger ikke med nåtidens 2024 og andelseiernes ulike jobber, store familier og andre behov. Det er ingenting som tilsier at man ikke skal kunne vaske alle dager i året, da vi har andelseiere som jobber alle dager i året og har ulike behov for å vaske tøy.

Det vises til «bestemmelser om ro i leilighet» i husordensreglene, hvor det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom 2200-0600. Det er dette som bør være utgangspunktet og for vasketidene ved våre fellesvaskeri.

Undertegnede har undersøkt flere andre OBOS-borettslag som har felles vaskeri, og det er helt klart at Stallerudåsen Borettslag har ett av de strengeste åpningstider for fellesvaskeri, og med andre ord er vi i det nedre sjiktet på å gi godt nok tilbud til våre andelseiere!

Ved å endre til alle dager hele året, vil vi gi andelseierne et mye bedre tilbud og «konkurransen» om å vaske vil helt klart tas noe ned. Det vil og gi de andelseierne som har flere barn, jobber turnus/helligdager mye bedre tilbud.

Ved å følge tidene om alminnelig ro, sikrer mann og brannvern og at det ikke skal brukes på natt.

Ber styret v/Stallerudåsen borrettslag om å se på forslaget til endring og at det spilles inn for årsmøtet for votering for permanent endring av husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget, men vi mener at vi skal forholde oss til husordensreglene som sier at det skal være ro etter 18:00 på lørdager, og alminnelig ro hele dagen på søndager.

Derfor foreslår vi en utvidelse av vasketidene bare mandag til fredag, slik at man legger til to tidsintervaller - fra 06:00-08:00 og fra 20:00-22:00, i tillegg til den ordinære vasketiden mandag til fredag fra 08:00-20:00. Her vil det være førstemann-til-mølla-prinsippet som gjelder.

For å unngå mye arbeid med oppdateringer av de fysiske bookingkalenderne på vaskerommene, foreslår vi at de øvrige tidsintervallene forblir uendret, og at de to nye tidsintervallene fungerer etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Åpningstider vaskeri: Mandag til Søndag kl. 0600 – 2200, hele året.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Åpningstider vaskeri: Mandag til Lørdag 08:00-20:00 - med mulighet for å vaske mellom 06:00-08:00 og 20:00-22:00, Mandag til fredag. Søndag er vaskeriet stengt.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Åpningstidene forblir som de er i dag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **20**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall stemmer for vedtak 3: **43**
Antall blanke stemmer: **15**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sak fra styret: Punkt i vedtekter om kjøkkenvifter og ventilasjonsanlegget

Det finnes ingen tydelige regler i våre vedtekter om at det ikke er lov å utføre endringer i sin leilighet som påvirker ventilasjonsanlegget vårt. Vi foreslår et nytt punkt i vedtektene om dette i paragraf 4. Borett og overlating av bruk. 4-3 Bygningsmessige arbeider Nytt punkt (3).

Dette er ikke lov i dag, men vi ser behovet for å tydeliggjøre dette også i vedtektene våre. Etter mottak av HMS-skjemaer fra beboere, ser vi at flere eksempelvis har koblet kjøkkenviftene sine til ventilasjonsanlegget vårt, noe som kan føre til at andre får matos inn til sine leiligheter.

Styret foreslår av denne årsak, å revidere vedtekten til følgende forslag: "*Andelseier har ikke lov å tette igjen, flytte eller gjøre endringer på felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatorer med motor, eller andre typer elektriske eller motoriserte vifter, til fellesanlegget.*"

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **64**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **28**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Andelseier har ikke lov å tette igjen, flytte eller gjøre endringer på felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatorer med motor, eller andre typer elektriske eller motoriserte vifter, til fellesanlegget.

Forslaget falt

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

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **30**
Antall stemmer for vedtak 2: **37**
Antall blanke stemmer: **28**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Caroline Gjøsund Larsen (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen
Tanja Martinsen Sharma

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Caroline Gjøsund Larsen (36 stemmer)
Vigdis Hovde (54 stemmer)
Jeanett Antonie Øverby (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hein Daniell Eng
Caroline Gjøsund Larsen
Vigdis Hovde
Per Inge Østmoen
Jeanett Antonie Øverby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Bozidar Løchen Plosnic (53 stemmer)
Catharina Johnsen Skinstad (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Ottesen
Nils Bozidar Løchen Plosnic
Catharina Johnsen Skinstad

10. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nadia Aboelenein (49 stemmer)
Rebecca Barreng (54 stemmer)
Siv Anita Lie (53 stemmer)
Anne Siri Nilsen (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nadia Aboelenein
Rebecca Barreng
Siv Anita Lie
Anne Siri Nilsen

11. 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:
Nils Bozidar Løchen Plosnic (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Bozidar Løchen Plosnic

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Vigdis Hovde (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vigdis Hovde

12. Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

Valg av ett styremedlem og ett varamedlem til Bogerud Varmesentral for 1. år.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Caroline Gjøsund Larsen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tanja Martinsen Sharma (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tanja Martinsen Sharma

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 11.12.2018

Deres ref.: Kristian Fodstad | Vår ref.: 201804641-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Karine Bue Iversen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 89 - 95	Eiendom:	163/65/0/0
Tiltakshaver:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Stallerudveien 89 - 95

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk mottatt 03.12.2018.

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 201804641			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		08.03.2018	1/7
Fasade nord og vest	A40-01	06.03.2018	1/8
Fasade sør og øst	A40-02	06.03.2018	1/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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 11.12.2018 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, kencato@hotmail.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 130
1411 KOLBOTN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201404146-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Dato: 07.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 91	Eiendom:	163/65
Tiltakshaver:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 130, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - STALLERUDVEIEN 91

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 30.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404146			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Kart			*1/6*
Plan			*1/7*

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2015 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 13 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612630-6 Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 91	Eiendom:	163/65
Tiltakshaver:	Stallerudåsen Borettslag v/ Jan Helge Heldahl	Adresse:	Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Søker:	S-Bygg AS v/ Monika Skarphagen	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Stallerudåsen Borettslag v/ Jan Helge Heldahl, Stallerudveien 91, 0693 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 41 72 00

TB/NU.

KOPI

Oslo, den 21-1-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 163, bnr. 65, blokk 3 Stallerudveien 91.

Journalnr.
61/1221.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16-3-1965.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.

Byggemelder
Arkitektene Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42, Oslo-2.

Ansvarshavende
Ingeniör Björn Herrman, c/o Fagbygg, Kr. Augusts gate 6, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

Skjema C/B. 2000. R. A. 4006/64. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
STALLERUDVEIEN 91

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506682
8345222

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 65

Vi viser til bestilling av 20250303 for STALLERUDVEIEN 91.

GNR. 163 BNR. 65

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.09.1962.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8488 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

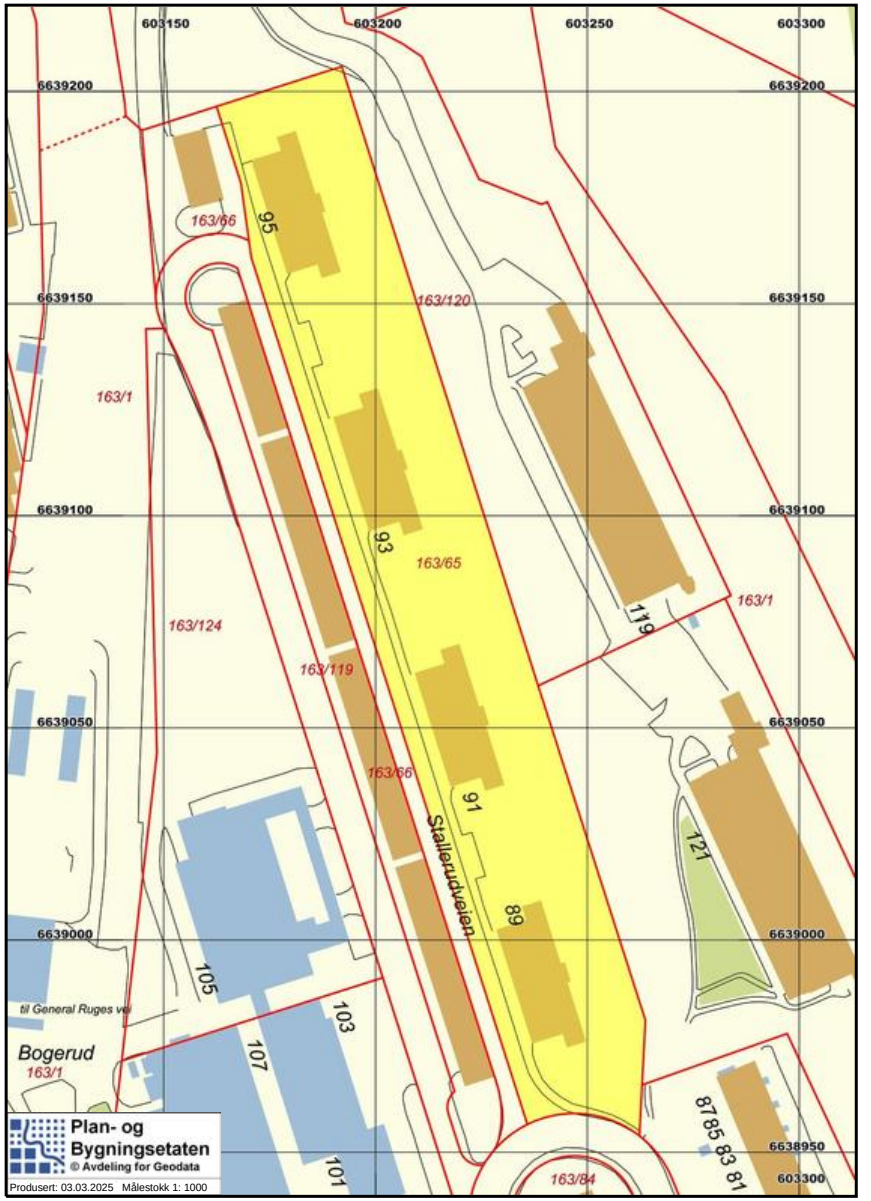
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5105

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stallerudveien 97 m.fl./Bogerud torg

Vedtaksdato: 16.12.2020
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006409
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsplan for Bogerud torg/Stallerudveien 97 m.flere

Reguleringsbestemmelser alternativ 2
Detaljregulering for gnr/bnr 163/1, 163/ 65, 163/ 66, 163/ 88, 163/119, 163/ 120, 163/124, 999/162

Kartnummer ONV-201006409, datert 20.10.2014, sist revidert 05.02.2020

Planens hensikt

Hensikten med planen er å gi grunnlag for å videreutvikle Bogerud senter, samt å kunne oppføre tre nye boligblokker i tilknytning til senteret.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Lokal håndtering av overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Valg av løsning skal begrunnes. Fremtidige overvannsmengder defineres som vannmengder i 3-trinnsstrategien med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % for korte intense regn.
Overvannshåndteringen skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og ved å vise dem på kart. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis.
Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Vertikalnivå 2
Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg for felt A, B, C

2.1.1 Utnyttelse

Utnyttelse skal ikke overstige 18.270 m2 BRA i feltene A, B og C samlet. I tillegg kommer eksisterende garasje i nord på 94 m2 BRA.

Glassgårder og rom med stor takhøyde skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde.

Parkeringskjellere, boder, tekniske rom, lager og varelevering under kote 147,0 medtas ikke i BRA.

Forretningsareal skal ikke overstige 4.500 m2 BRA. Herav kan det innpasses én forretning på inntil 1.400 m2 BRA. Øvrige forretningsenheter skal ikke overstige 400 m2 BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankart. I nybyggets sørvestre del mot torget skal første etasje trekkes seks meter inn. Det skal tilrettelegges for kafevirksomhet i nybyggets første etasje ut mot torget. Utenfor regulerte byggegrenser tillates det oppført nettstasjon og maks. 4 boder på til sammen inntil 40 m2 for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende.

Innenfor formålsgrensene tillates det balkonger fra og med 2.etasje og høyere, med en utkragning over byggegrenser med inntil 2,5 meter fra veggliv. Balkonger til boliger i felt A tillates utkraget over torgarealet med inntil 1,2 meter fra veggliv. Fri høyde under eventuelle balkonger skal være min. 5 meter.

Innenfor byggegrenser med regulerte kotehøyde på maks 174,9 som vist på plankartet, tillates bare takoppbygg til heis/ trapperom og tekniske rom. Arealet skal utgjøre maks. 15 % av arealet innenfor byggegrense for kote 171,9.

På tak med maks. kote 156,4, 159,4 og 171,9 tillates etablert takterrasser. Takterrasser skal ha transparent rekkverk i maks. 1,2 meters høyde. Over kote 171,9 i felt A og kote 159,4 i felt B skal rekkverk trekkes min. 2 meter tilbake fra fasadeliv. Der det ikke skal etableres takterrasser, skal det være grønne tak.

2.1.3 Utforming

Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med god arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og uteareales. Fasadene som henvender seg mot torg, felles gangareal og østsiden av senteret skal ha et åpent uttrykk og sokkel med forretninger, samt annen publikumsrettet virksomhet. Første etasje skal ha minst 4 meter fri høyde.
Bebyggelsen skal utformes i en lys valør.

I felt A skal bygningen som har fasade mot torget ha tydelig markert publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Materialbruk, plassering av innganger til forretning og til underjordisk parkering skal tilpasses eksisterende bebyggelse i felt B. I lamellens fasade mot felt B skal det være innganger som knytter sammen forretningene i lamellen og i felt B. Det tillates ikke omfattende foliering av vinduer inn til forretningene.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fra nordre del av parkeringsplass P1 skal det etableres en nedkjøringsrampe til underjordisk p-anlegg. Over denne skal det etableres en fotgjengerrampe som gir atkomst fra sydvestre del av felt A til uteareal på kote 156,4. Fotgjengerrampen skal ha rekkverk med min. 80 cm. høyde.

Det skal etableres en mur mellom uterealet i felt A og T-banen. Nordre del av muren langs perrongen skal trappes ned, og nedtrappingen skal beplantes.

2.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Innenfor områder for bebyggelse skal utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides med vegetasjon i form av gressplen, busker og minimum 29 trær.

Boligene skal ha uteareal på min. 35 m2 pr. boenhet hvorav minimum 60 % på terreng/lokk. Som uteareal regnes areal på terreng/ lokk og felles takterrasser. Private balkonger kan med regnes. Utearealet skal inkludere en lekeplass på min. 50 m2.
Minste felles uteareal (MFUA) skal dessuten utgjøre 20 % av boligenes bruksareal.
Min. 20 % av utearealet skal ha en jorddybde på min. 100 cm for å sikre tilfredsstillende vekstvilkår for trær.

2.1.5 Blågrønn struktur og tiltak

Boligprosjektet (felt A) skal tilfredsstille blågrønn faktor på 0,8.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200

for opparbeidelse av ubebygd areal, herunder takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal omfatte samt tilliggende parkeringsareal (felt P1 og P2) og gangareal og skal vise: Opparbeidelse med angivelse av materialer, vegetasjon og beplantning, terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyder på terreng, møblering, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering og bilparkering samt avkjørsler, støyskjerming, hvordan krav til universell utforming ivaretas, håndtering av overvann, tilkomst for brannbil, renovasjonsløsning, snøopplag, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i følgende:
Ingen nye leiligheter skal være mindre enn 35 m2.
Maks. 25 % skal være på 35 - 55 m2 BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være på 75 m2 BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m2 integrert. Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom mot stille side.

2.1.8 Parkering

«Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil:
0,56 plasser per 100 m2 BRA bolig.
7,2 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
4,7 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
0,3 plasser per 10 seter for restaurant (bevertning).

Sykkel:
3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks.
Fra 18 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
Fra 21 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
Fra 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).
Fra 12 plasser per 1000 m2 BRA for offentlig og privat tjenesteyting (trening, service)
Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.»

Minst 5 % av bilparkeringsplassene skal reserveres forflytningshemmede. Av bilparkeringsplassene tillates inntil 35 etablert på terreng i P1 og/eller P2. Resterende bilparkeringsplasser skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg. Minimum 30 % av bilparkeringsplasser skal ha ladepunkt.

Min. 50 % av sykkelplassene skal etableres i underetasje. Minimum 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for store sykler (transportsykler). Minimum 10 % av sykkelplassene skal ha tilgang til ladepunkt for el-sykler. Det skal etableres minimum 1 stasjon for sykkelreparasjon med plass for vask og luftpumpe.

Det skal videre avsettes arealer til vask/reparasjonsrom for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk og ekstradeler. Sykkelparkering skal kunne avlåses.

2.1.9 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være nedsenkbare brønner. Renovasjonsløsninger skal anlegges nær gatetun, i kjørevei for felt A og B.

2.2 Felt A bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (service, trening) kontor/bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12.500 m2, hvorav minimum 10.500 m2 skal settes av til boliger. Dette inkluderer utkraging/ overbygging over felt P1. I 1. etasje mot torg og gangareal skal det plasseres forretninger og annen publikumsrettet virksomhet. Det kan tillates en forretningsenhet på inntil 1.400 m2 BRA mot gangarealet.

2.3 Felt B bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (service, trening) kontor/bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5.500 m2. Minimum 1500 m2 skal avsettes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Ingen forretningsenhet skal overstige 400 m2 BRA.

2.4 Felt C forretning/annen offentlig eller private tjenesteyting (service)

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 270 m2.
I bygningen skal det innpasses kiosk og annen service til reisende med T-banen.
Byggegrense er lik formålsgrense.

2.5 Vertikalnivå 1

Areal i vertikalnivå 1 skal benyttes til parkering, boder, lager og tekniske rom for virksomhetene.

2.6 Boligbebyggelse - garasjeanlegg

Garasjen nord i planområdet inngår i planforslaget med 94 m2 BRA.
I sonen foran eksisterende garasjerekke mot gatetunet og kjørevei tillates utkraging av takflaten over garasjene. For øvrig gjelder den til en hver tid gjeldende bestemmelse for boligområder i øst.

2.7 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

2.8 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Det skal oppføres en støyskjerm langs T-banen som vist på kartet. Støyskjermen skal ha høyde på min. 1,8 meter over kotehøyde for uteareal til boligene, og skal utføres i transparent materiale.

2.9 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.10 Dokumentasjonskrav iht. jernbaneloven

Sammen med søknad om rammetillatelse innenfor 30 meter avstand fra nærmeste T-banespors midtlinje, skal det foreligge godkjenning fra kjøreveiens eier.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Byggeplan for offentlig samferdselsareal

Offentlig samferdselsareal, kjøreveg V1, fortau langs sør-siden av Stallerudveien, annen veggrunn - grøntareal og torg, skal opparbeides etter en samlet byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten. Byggeplan skal forelegges Sporveien pga. torget før Bymiljøetaten. Godkjent byggeplan skal innsendes samtidig med søknad om igangsettelsestillatelse for boligene i felt A. Byggeplanen skal bla. vise: Disponering av gaterommet og torg, materialbruk - herunder permeable flater, vegetasjon og beplantning, møblering og belysning, plassering av sykkelparkering, oppstillingsplass for varetransport og servicebil, hvordan krav til universell utforming ivaretas, håndtering av overvann - estetisk og funksjonelt, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer.

3.2 Kjørevei og fortau

Kjørevei V1, snumulighet for den høyereliggende del av Stallerudveien i øst skal være offentlig. Veien skal plasseres skånsomt i terrenget, med minst mulig skjæring og fylling. Murer og skråninger skal beplantes.

Kjørevei V2 med tilliggende fortau skal være felles for felt A og B og gnr. 163 bnr. 66 (tilliggende garasjeanlegg) og opparbeides som vist på plankart. Vei V2 med fortau skal være allment tilgjengelig.

3.3 Atkomst og varelevering

Området skal ha bilatkomst fra Stallerudveien, som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje på egen grunn med avkjørsel fra Stallerudveien.

3.4 Torg

Torget skal være offentlig. Torget skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer og med elementer som inviterer til variert bruk for allmennheten. Det skal plantes minimum 5 stedegne trær og vegetasjon i form av busker. Torget skal ha sitteplasser og belysning av varige materialer. Det skal anlegges en port mellom uteareralene til boligene og torget med en åpen utforming for å sikre sammenhengen mellom torget, uteareralene og friområdet. Det skal etableres sykkelparkering til T-banen. Det tillates varetransport og service til T-banen og kiosken på vestre del av torget, mest mulig skjermet for fotgjengere. Annen bilkjøring på torget tillates ikke.
Det tillates etablert miljøstasjon på nordvestre del av torgarealet.

3.5 Gatetun

Regulert gatetun skal være felles for felt A og B og gnr. 163 bnr. 66 (tilliggende garasjeanlegg). Gatetunet skal utformes med helhetlig belegg av god kvalitet. Det skal settes opp bom mot regulert vei (V1) i nord.

3.6 Gangareal

Gangarealet skal være felles for feltene A og B. Feltet skal være universelt utformet og allment tilgjengelig. Over østre del av gangarealet tillates kjøring mellom felt P1 og P2.

3.7 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal være offentlige og opparbeides med gress og lav vegetasjon.

3.8 Parkeringsplasser (felt P1 og P2)

Arealene skal være felles for felt B og næringsarealene i felt A. Det tillates parkering på terreng for inntil 35 biler. På deler av strekningen skal det være fysisk skille mellom parkeringsplasser og Stallerudveien i form av en trerekke og vegetasjon. Det tillates etablert inntil 2 søyler på felt P1.

4 Grønnstruktur

Friområdet skal være offentlig. Regulert friområde skal opparbeides med vegetasjon. Det skal innpasses lekeareal i området. Bevaringsverdige trær markert på reguleringskartet tillates ikke fjernet. Hvis trær må fjernes på grunn av sykdom eller vindfall, skal de erstattes med nye trær på samme sted.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 og BG #2 (underjordisk anlegg)

Bebyggelsen under terreng kan plasseres innenfor bestemmelsesgrenser BG #1 og #2, som angitt på plankartet.

6 Bestemmelsesområde BG #3 (utkraging)

Innenfor bestemmelsesgrense BG #3 tillates bebyggelsen i felt A utkraget/overbygget over parkeringsanlegget. Utkraget del skal ha høyde som tilliggende bebyggelse i felt A og fri høyde over bakkeplan med min. 4,5 meter.

7 Bestemmelseområde BG #4 (inntrukket 1.etasje)

Innenfor bestemmelsesgrense BG #4 skal 1. etasje trekkes inn 6 meter. Fri høyde av inntrekningen skal være 4,5 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse i felt A tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligbebyggelse i felt A, skal torg, fortau, kjøreveier, gangareal, felles parkering på terreng, annen veggrunn – grøntareal, friområde og gatetun innen planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A skal det være etablert bom ved nordenden av gatetunet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse i felt A skal blågrønne tiltak være opparbeidet.

Oslo

S-3119

Reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for 163/1 m.fl. som omregulering til bygge-område for boliger og friområde

Vedtaksdato: 20.09.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850146
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV GNR. 163 BNR. 1.
M. FL. Alternativ II C.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger.
- Friområde.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 6 etasjer pluss underetasje/garasjekjeller. Bebyggelsens plassering er i planen vist med grense for bebyggelse. Trapp-/heistårn kan oppføres delvis utenfor denne grensen. Fasadelengder eksklusiv trapp-/heistårn skal ikke overstige 60 m. Tillatt bebygd areal, BYA = 16%.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm. Minimum 80% av plassene skal legges under bebyggelse/terreng.

§ 5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i plan- og bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsareal.

§ 6. Støynivået skal begrenses med utgangspunkt i miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy (T-8/79). Plan for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal innsendes for godkjenning sammen med søknad om byggetillatelse.

Oslo

V131061

I henhold til instruks godkjennes forandring av regulering for vei 3819 og vei 3819b, og avsvingningskurve, som vist på kart.

Vedtaksdato: 13.10.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196102855
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endring av reguleringsbestemmelser sak 223/61
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad, felt D.

Planen er stadfestet oktober 1960, S-866.

Arkitekt Preben Krag sender forslag til endring i planen. Det er vist 4.stk. 9 etasjes blokker med i alt 216 leiligheter.
Det er bare mindre leiligheter.

Parkeringsplassene er fordelt på 2 plan med 97 plasser på inngangsplanet, cote ca. 150 og 73 plasser under dette med innkjørsel fra en vei på cote ca. 147,50. Til sammen 170 plasser eller 1 plass pr. 1.27 leiligheter. Den stadfestede vei på østsiden av blokken faller følgelig bort.

Det regulerte areal for garasjer foreslås lagt ut som reserveareal i forbindelse med forretninger og stasjon.

Gangveien nordover mot Bøler foreslås lagt om som vist.

Innstilling:

Byplanrådet vedtar ny plan for felt D med endringer som vist med blått på byplankontorets plan datert 10.3.1961.
Byplanrådet finner å kunne godkjenne en garasjedekning med 170 plasser for dette område under forutsetning av at en vesentlig del av bebyggelsen består av småleiligheter og hybler.

Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

(Veiene 3819 og 3819 B. garasjeanlegg samt anvisningskurve til vei 3200, godkjent på instruks 13/10-1961.

Vedtekter
Bogerud-Rustad, gnr.163, bnr.1 m.fl. felt D.

§ 1.
1. Ytre Ringvei, vei 3200 (Hellerudveiens forlengelse) skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra veien ikke er tillatt uten etter tillatelse fra byplanrådet. De forskjellige byggefelter er betegnet med bokstaver, og på egen liste er det for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt i feltet, så som småhus, rekkehus, blokkbebyggelse m.v. Etasjetall og utnyttelsesgrad er også angitt. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert på feltets grunnareal regnet til midt i tilstøtende gate eller 10 meter inn på tilstøtende offentlig friareal.
   De enkelte byggs plassering kan ikke godkjennes uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan for hele feltet.
2. I samsvar hermed kan byplanrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. Boliggrender.
1. Bygningen skal innredes til beboelse. Dessuten skal det anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser innen hvert felt. Det skal avsettes plass til en garasje pr. hver 3. leilighet i blokkbebyggelsen.
   Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige grunner krever det.
   Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerder i forbindelse med friarealer.

§ 3. Forretningsstrøk.

1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer m.v.
   Leiligheter for beboelse kan innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
   I forbindelse med forretningsbebyggelsen skal det avsettes plass til parkering etter nærmere anvisninger fra byplanrådet.

§ 4. Parker og friarealer.
Parkanlegg og beplantninger innen de forskjellige felter skal sammen med de offentlige friarealer inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 5. Offentlig bebyggelse.
Før offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjetall når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for de enkelte hus skal det sendes inn takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningene skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
Liste over bebyggelsens art og høyde i forbindelse med reguleringsplan med vedtekter for Bogerud-Rustad, gnr.163, bnr.1 m.fl. alternativ IV, datert 18. juli 1959.

Felt:
A. Småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer.
B. Rekkebebyggelse i maks. 2. etasjer.
C. Åpen blokkbebyggelse i 4 og 9 etasjer.
D. Åpen blokkbebyggelse i maks 9 etasjer.
E. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
F. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
G. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer.
H. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer. Trygdebolig i 7 etasjer.
I. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
K. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer

II. Forretningsbebyggelse i maks. 2 etasjer.
III. Skole.
IV. Småkirke.
V. Barnehage.
VI. Forsamlingshus.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

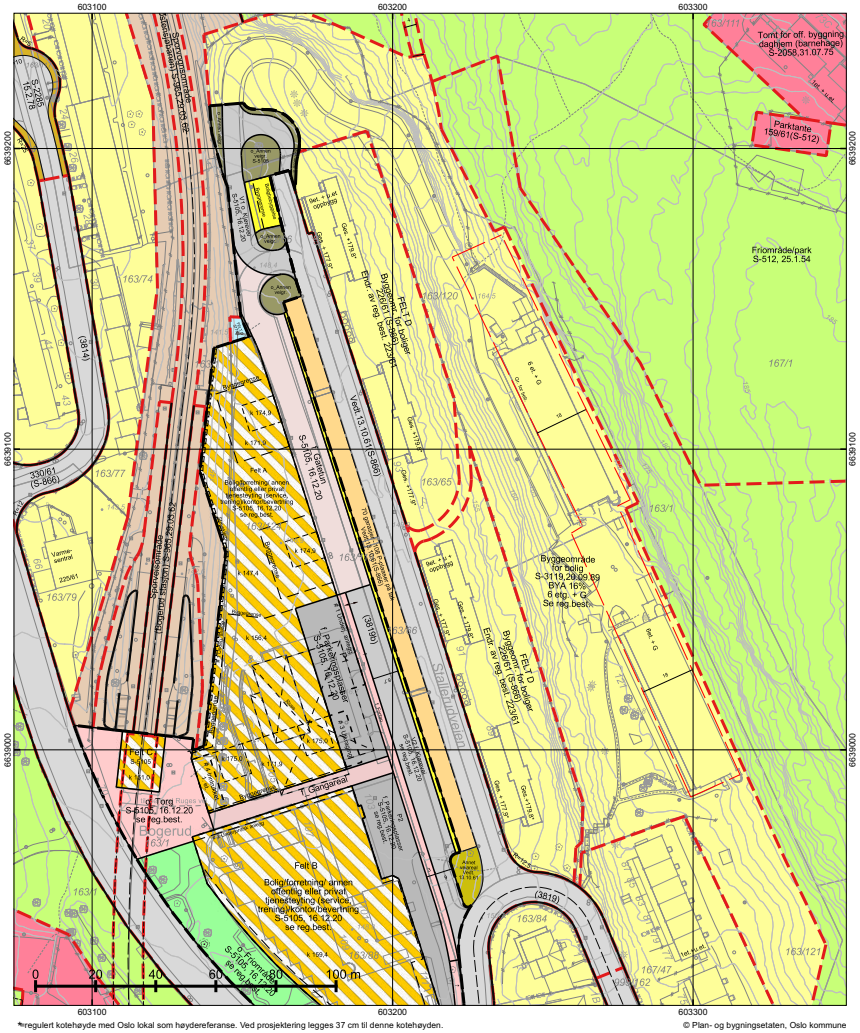
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139134/ 86506682
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: STALLERUDVEIEN 91
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/65

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139134/ 86506682
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: STALLERUDVEIEN 91
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/65

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 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
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

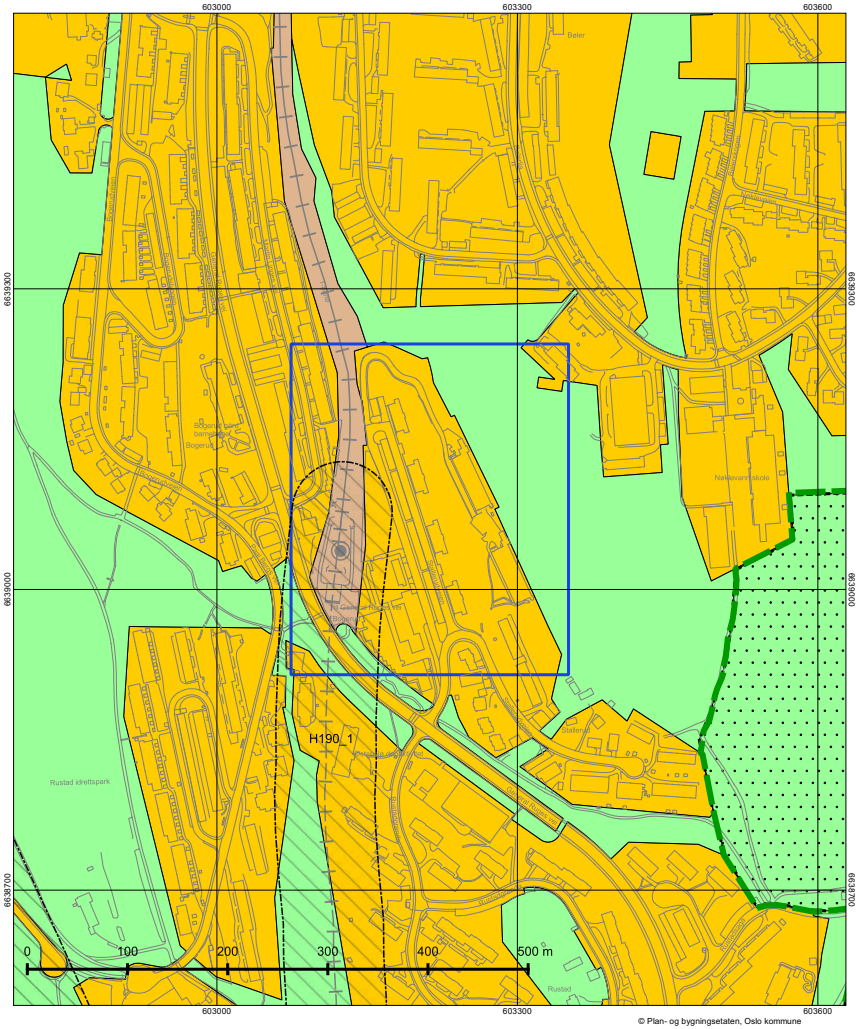
Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139134/ 86506682
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: STALLERUDVEIEN 91
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/65

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139134/86506682
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 22-0056/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stallerudveien 91 - 2025 0693 OSLO

Betegnelse: Gnr 163, bnr 65 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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