NORDVIK

Tvetenveien 207

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



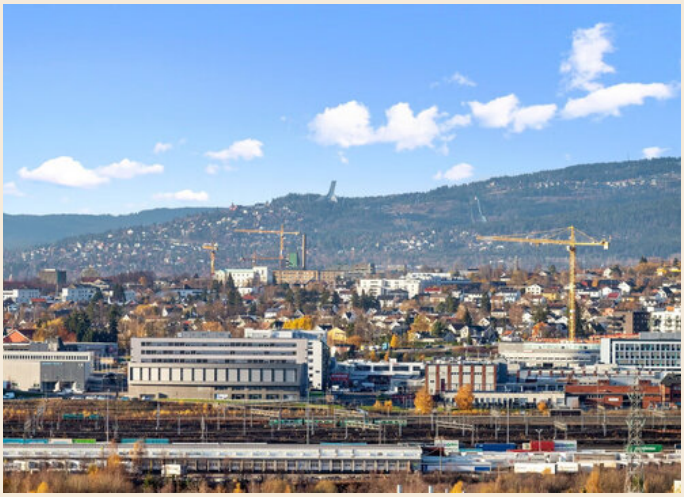
Velkommen til

Tvetenveien 207

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende utsiktsleilighet | Solrik innglasset balkong | Garasjeplass | To gode soverom | Sentralt og markanært

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 833 786,-**
Fellesgjeld	**234 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 073,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Tonje Solheim Helseth v/ Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Tvetenveien 207| Lys og innbydende 3-roms med attraktiv beliggenhet på Trosterud. Leiligheten har gjennomgående planløsning og rikelig med naturlig lysinnslipp. Her får kjøper en solrik, innglasset balkong med flott utsikt, stue med gode møbleringsmuligheter, kjøkken i åpen løsning med halvøy, flislagt bad, to gode soverom og romslig entré. Garasjeplass medfølger.

Verdt å merke seg:
- Gjennomgående 3-roms utsiktsleilighet
- Innglasset balkong med fantastisk utsikt
- To gode soverom
- Nytt laminatgulv m/varmefolie (2024)
- A-konto varmtvann og kabel-TV/internett inkl.
- Garasjeplass med mulighet for elbillading
- Bod
- T-bane i umiddelbar nærhet
- Kort vei til servicetilbud og marka
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet

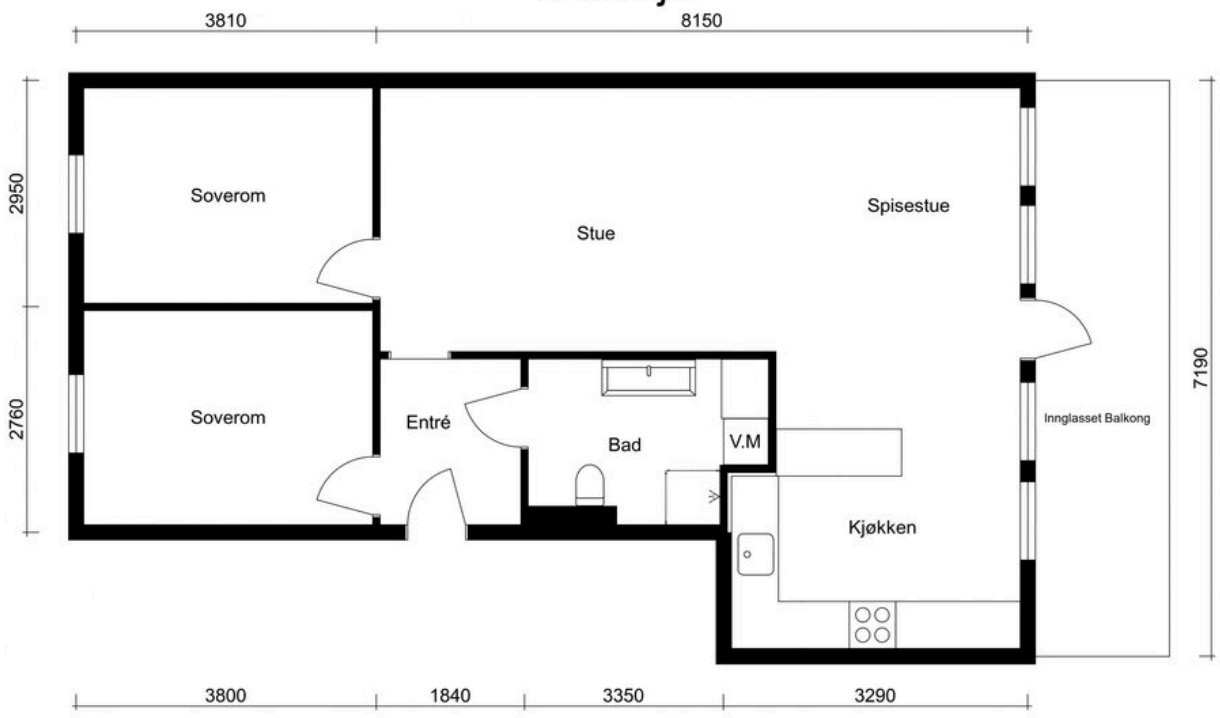
Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Haugane Takst AS

Tvetenveien 207

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.










































1017
2017









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0076/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tvetenveien 207, 0675 OSLO
Gnr 142, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 20 i Stubberudlia Borettslag, org.nr. 850373612

Selger
Pranav Kumar

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
234 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 824 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 833 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 843 286,- (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
1973

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, stue og spisestue.
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 88 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4,5 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, bad, kjøkken, soverom, stue og spisestue.
Adkomst fra stue til innglasset balkong på ca. 13 m².
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
- Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.
- Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.
- På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det er registrert manglende tettemuffer rundt rørgjennomføringer i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet. Tettemuffer skal bidra til å hindre at eventuelt lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen rundt rørene. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og skjulte fuktskader ved en eventuell lekkasje. Forholdet anbefales utbedret for å redusere risiko for fremtidige skader.
- Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
-TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er registrert eldre sluk av støpejern. Sluket er uten klemring, noe som gjør det vanskelig å etablere sikker og dokumenterbar tilkobling mellom sluk og eventuell membran. Sluktypen anses som teknisk utdatert etter dagens anbefalte løsninger.
- Det er ikke registrert synlige tegn til membran i tilgjengelige overflater, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt. Selv om membran ikke kan konstateres visuelt, kan det ikke utelukkes at membran er etablert bak overflater.
- Manglende dokumentasjon, kombinert med eldre sluk uten klemring, innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet. Membraners levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og belastning. Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som kan medføre redusert vanntetthet og risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.
- Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.
- Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.
- For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er registrert betydelig forekomst av svertesopp i fuger mellom flisene på badet. Svertesopp oppstår normalt som følge av høy fuktbelastning og kan indikere utilstrekkelig ventilasjon, langvarig fuktpåvirkning eller andre bakenforliggende forhold i konstruksjonen. Omfanget som er observert tyder på at forholdet har utviklet seg over tid.
- Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 da det foreligger tydelige tegn på fuktpåvirkning og behov for tiltak. Det anbefales rengjøring og behandling av fugene, samt nærmere vurdering av årsak til fuktbelastningen. Dersom problemet vedvarer etter rengjøring, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avdekke eventuelle bakenforliggende fuktproblemer
- TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres
- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til kjøkkenet. Manglende tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og medføre dårligere luftutskiftning ved matlaging, noe som kan føre til økt fuktbelastning, lukt og opphopning av os i boligen. Over tid kan dette også bidra til kondens og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering og inneklima.

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.

Parkering
Det medfølger bruksrett til parkeringsplass med mulighet for elbillader i felles garasjeanlegg.

Borettslaget har også noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

Ellers gateparkering etter områdes gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
- I have done with help of certified electrician the varmefoil for master room , kids room and also hall pathway including Kitchen and layed new flooring around august 2023 and post that in January 2024 inspection was done by Elvia . They have checked all electrical sockets and asked to change 1 socket which i did by calling the electrician and the case number for the same was- 5443563. Post documentation it was closed . I have all the email to - fro from Elvia.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- In January 2024 inspection was done by Elvia . They have checked all electrical sockets and asked to change 1 socket which i did by calling the electrician and the case number for the same was- 5443563. Post documentation it was closed . I have all the email to - fro from Elvia.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- New floors in the room and balcony. Updated garderobe.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- In January 2024 inspection was done by Elvia . They have checked all electrical sockets and asked to change 1 socket which i did by calling the electrician and the case number for the same was- 5443563. Post documentation it was closed . I have all the email to - fro from Elvia.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av malt mur og teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Terrasseheller

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Varmefolie under laminat.

Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto. Avregning en gang pr. år. Avregning via Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 073,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kabel-TV, internett, a-konto 300 kr varmtvann, felles bygningsforsikring, forretningsfører, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadenes fordeling:
A-konto varmtvann: 300,00 kr
Felleskostnader: 5 772,90 kr

Det betales for tiden kr 300,- per leilighet a konto for varmtvann. Alle leilighetene har individuell måling av varmtvannsforbruk, og det gjennomføres årlig avregning mot faktisk forbruk. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Borettslaget har fått innvilget lån i OBOSbanken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold.
Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 232 048,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 928 193,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 465 andelsleiligheter.
- Stubberudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850373612, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.
- Første innflytting skjedde i 1974. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget har fått innvilget lån i OBOSbanken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Avdrag på det grønne lånet starter å løpe først i mars 2026. Avdrag på resten av lånet som er tatt ut starter å løpe i november 2025. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
I løpet av 2025 har styret arbeidet systematisk med både gjennomføring av vedtatte prosjekter og videre planlegging av nødvendig vedlikehold for de kommende årene. Målet er å sikre en forutsigbar drift, unngå uventede kostnader og unngå brå økninger i felleskostnadene.

Vedlikeholdsbehovene i borettslaget er omfattende, og det er hverken økonomisk eller praktisk mulig å gjennomføre alle prosjekter samtidig. Styret har derfor lagt vekt på å prioritere de mest kritiske tiltakene, samtidig som vi balanserer økonomien for å unngå unødvendig gjeldsoppbygging og kraftige økninger i felleskostnadene.

Heiser i høyblokkene:
Utskifting av samtlige heiser i høyblokkene er godt i gang. Prosjektet startet mot slutten av 2024 og er planlagt ferdigstilt i mars 2028. Dette er en omfattende investering, men helt nødvendig for å sikre stabil og sikker drift på lang sikt.

Ladeinfrastruktur for elbil:
Etablering av fullverdig ladeinfrastruktur på samtlige parkeringsplasser i borettslaget har vært en viktig sak gjennom hele året. Beboere har fått løpende informasjon om hvordan man bestiller ladeboks, og styret har fulgt opp innkjøring av anlegget.

Kameraovervåking:
Kameraovervåking er installert i alle høyblokker. Tiltaket bidrar til å redusere hærverk, skader, uønsket opphold, røyking og forsøpling i fellesarealer. Når de nye heisene ferdigstilles, vil det også bli montert kamera i heisene.

EL-tavler
Borettslagets EL-tavler er av eldre årgang og oppfyller ikke dagens standard. Styret er bevisst de sikkerhetsmessige aspektene ved dette og har vurdert nødvendige tiltak i samråd med fagkyndige. Det er besluttet å avvente oppgraderingen inntil mer akutte og allerede vedtatte prosjekter er ferdigstilt.

Løpende vedlikehold
I tillegg til de store prosjektene har styret fulgt opp ordinært vedlikehold, herunder utbedring av vannlekkasjer på enkelte balkonger, løpende kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og generell teknisk oppfølging.

Styret vil fortsette arbeidet med å kartlegge de mest utsatte verandaene for vanninntrenging og gjennomføre utbedring innenfor den avsatte budsjettrammen.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Parkering og leieavtale med OBOS
Styret har vurdert flere alternativer for å sikre tilstrekkelig og kostnadseffektiv parkering. Blant annet ble muligheten for å bygge et nytt garasjehus og optimalisere eksisterende areal utredet. Etter en helhetsvurdering av kostnader og praktiske forhold, har styret valgt å forlenge leieavtalen med OBOS. Vi har nå sikret en ny tiårsavtale for både parkeringshuset under Trosterud senter og vaktmestergarasjen.

Fiberbredbånd fra Telia
Den nye fiberavtalen med Telia er nå ferdigstilt. Etter installasjonen opplevde enkelte beboere utfordringer, men disse problemene er nå løst.

EL-tavler
Borettslagets EL-tavler er gamle og oppfyller ikke dagens standard. Styret er bevisst på de sikkerhetsmessige aspektene ved dette og har vurdert nødvendige tiltak. Etter rådgivning med eksperter er det besluttet å utsette oppgraderingen inntil videre, da det per nå finnes mer akutte prosjekter som må prioriteres. Når økonomien tillater det, vil dette arbeidet bli igangsatt uten at det medfører uforholdsmessig høye kostnader for beboerne.

Ladeinfrastruktur for elbiler:
Tilgangen på elbillading har vært en utfordring for mange beboere. Tidligere har borettslaget hatt 12 felles ladeplasser, men dette har ikke vært en tilfredsstillende løsning for alle. Styret har nå inngått en avtale med Enviro Elektro om etablering av fullverdig ladeinfrastruktur på samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Prosjektet krever nødvendige godkjenninger fra kommunen og netteier, men forventes igangsatt snarlig og ferdigstilt sommeren 2025. Mer informasjon om bestilling av ladebokser vil bli sendt ut fortløpende.

Øvrig vedlikehold:
I tillegg til de større prosjektene vil styret også følge opp andre nødvendige vedlikeholdstiltak, blant annet:
· Utbedring av vannlekkasjer på balkonger
· Kontroll og vedlikehold av avløpsrør
· Rens av ventilasjonskanaler
· Løpende oppfølging av teknisk vedlikehold

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 234 000,-pr. 19.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207535591
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 30 142 353,00
Innfrielsesdato: 30.08.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207952729
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 55 053 498,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208445405
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 11 110 507,00
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208445413
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 3 989 421,00
Innfrielsesdato: 28.02.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

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

OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har fått innvilget lån i OBOSbanken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold.
Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år.
Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 028,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er underskudd på kroner 3 586 944. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 1 243 354.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt etter husordensreglenes betingelser. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87955070

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 38 397 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tvetenveien 207 ligger attraktivt til på Trosterud i bydel Alna, et etablert og rolig boligområde med kort vei til både kollektivtransport, servicetilbud og flotte naturområder.

Boligen har svært gode kollektivforbindelser med umiddelbar nærhet til T-bane med linje 2. Herfra tar det ca. 15–20 minutter til Oslo sentrum, og området er populært blant pendlere på grunn av hyppige avganger og enkel adkomst til byen.

I nærområdet finner man flere dagligvarebutikker og servicetilbud. Det finnes blant annet Kiwi, apotek, kiosk, legesenter og andre servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Tveita Senter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetjenester.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager og skoler i nærområdet, blant annet Lutvann skole og flere barnehager i området rundt Trosterud og Haugerud. Nabolaget oppleves som rolig, trygt og familievennlig, med gode oppvekstsvilkår og lite gjennomgangstrafikk.

En av områdets største kvaliteter er nærheten til Østmarka. Her har man flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt med lysløyper, turstier, badevann og skiløyper vinterstid. Både Lutvann, Nøklevann og markaområdene rundt ligger innen kort avstand fra boligen. Trosterud er kjent for å kombinere nærhet til natur med enkel tilgang til sentrum.

Tvetenveien 207 passer dermed godt for både familier, førstegangskjøpere og pendlere som ønsker en rolig og grønn beliggenhet med nærhet til kollektivtransport, butikker og marka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.04.1975.

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. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, felles avkjørsel, anlegg for lek og opphold, andre sikringssoner, vannforsyninsanlegg, offentlig gang-/sykkelvei og fortau. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul og rød støysone fra vei.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er søkt om oppføring av boligblokk i Ole Messelts vei 5 - 7.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Ole Messelts vei 5 - 7 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer 2025/09962 - Byggesak
Mottatt sak 17.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201510437
Status Under behandling

Det er søkt om bruksendring fra forretning til aktivitetshus i Dr. Dedichens vei 24 C.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Dr. Dedichens vei 24 C - bruksendring fra forretning til aktivitetshus
Saksnummer 2026/05888 - Byggesak
Mottatt sak 22.05.2026
Status Under behandling

Det er gitt tillatelse til Oppføring av tak over vareleveringsrampe i Tvetenveien 221.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Tvetenveien 221 - oppføring av tak over vareleveringsrampe
Saksnummer 2025/19299 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202109180
Status Kun konvertert

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:

301/142/36:
16.01.1975 - Dokumentnr: 965 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:142 Bnr:35

16.07.1986 - Dokumentnr: 43005 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.03.2026 - Dokumentnr: 320551 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

14.11.1973 - Dokumentnr: 21797 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:142 Bnr:26

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere.

Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 40 000,-) – estimert til kr. 41 089,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipulert til kr.24.175,-

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. 3 900,-.

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 5. juni 2026

Ansvarlig megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler
Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Tvetenveien 207

Nabolaget Trosterud - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.)	398 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.)	297 elever, 17 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.)	247 elever, 15 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Lindeberg skole (1-10 kl.)	485 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	416 elever, 32 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Hellerud videregående skole	600 elever	5 min 🚗 2.6 km
Kuben videregående skole		9 min 🚗

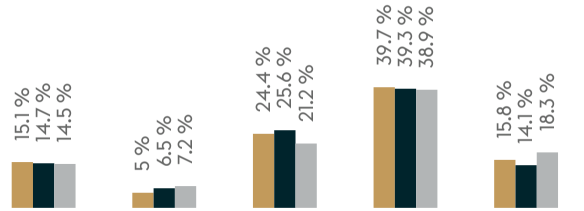
Offentlig transport

Trosterud	Linje 2	3 min 🚶 0.2 km
Doktor Dedichens vei	Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	3 min 🚶 0.2 km
Grorud stasjon	Linje L1	7 min 🚗 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 9.2 km
Oslo Gardermoen		28 min 🚗

Barnehager

Stubberudlia barnehage (1-5 år...	47 barn	2 min 🚶 0.1 km
Barneslottet barnehage (0-6 år...	119 barn	4 min 🚶 0.3 km
Trosterud senter barnehage (3-...	14 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trosterud	1 249	637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Trosterud ballplass	4 min
Haugerud idrettsanlegg	6 min
Fresh Fitness Haugerud	8 min
SATS Hellerud	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tvetenveien 207 , 0675 OSLO

OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 36

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1312 **Referansenummer:** YF6728

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av malt mur og teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men med flere bygningsdeler og installasjoner som har oppnådd en alder hvor det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på sikt. Boligen er modernisert de senere årene med blant annet nye laminatgulv med varmefolie, terrasseheller på balkongen og nyere overflater i stuen.

Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2 (TG2). Vinduer fra 1994 har passert en betydelig del av forventet levetid, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting over tid. Innvendige vann- og avløpsrør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. På kjøkkenet er det registrert manglende tettemuffer på rør-i-rør-systemet, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje.

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2008 og uten dokumentasjon. Det er registrert betydelig forekomst av svertesopp i fuger mellom flisene, noe som tyder på høy fuktbelastning over tid. Videre er det eldre støpejernssluk uten klemring, og det kan ikke konstateres synlig membran eller dokumentasjon på tettesjikt. Badets alder og oppbygning tilsier begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Boligen har naturlig ventilasjon, og det er registrert mangelfull luftutskifting i enkelte rom. Kjøkkenet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering, og badet har kun naturlig avtrekk. Dette kan bidra til økt fuktbelastning og dårligere inneklima dersom lufting ikke utføres jevnlig.

Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert innenfor forskriftens rammer. Det foreligger dokumentasjon på enkelte nyere arbeider, og Elvia gjennomførte kontroll i 2025 uten registrerte avvik. Likevel anbefales en utvidet el-kontroll på grunn av anleggets alder og begrenset kontrollomfang.

Samlet sett fremstår leiligheten som funksjonell og normalt vedlikeholdt ut fra alder, men med flere eldre bygningsdeler og våtromsløsninger hvor det må forventes vedlikehold, oppgraderinger og økt oppfølging i tiden fremover.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

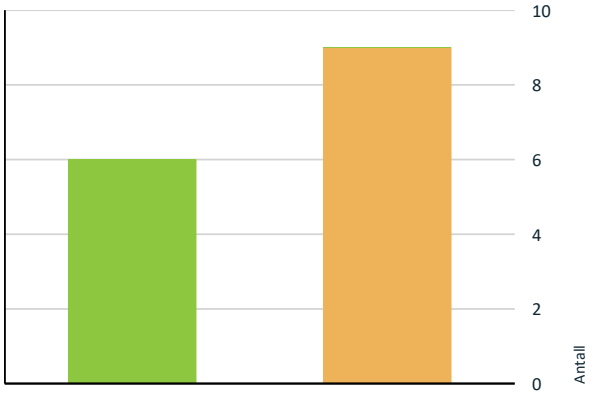
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør -system.

- Det er registrert manglende tettemuffer rundt rørgjennomføringer i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet. Tettemuffer skal bidra til å hindre at eventuelt lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen rundt rørene. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og skjulte fuktskader ved en eventuell lekkasje. Forholdet anbefales utbedret for å redusere risiko for fremtidige skader.

- Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert betydelig forekomst av svertesopp i fuger mellom flisene på badet. Svertesopp oppstår normalt som følge av høy fuktbelastning og kan indikere utilstrekkelig ventilasjon, langvarig fuktpåvirkning eller andre bakenforliggende forhold i konstruksjonen. Omfanget som er observert tyder på at forholdet har utviklet seg over tid.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 da det foreligger tydelige tegn på fuktpåvirkning og behov for tiltak. Det anbefales rengjøring og behandling av fugene, samt nærmere vurdering av årsak til fuktbelastningen. Dersom problemet vedvarer etter rengjøring, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avdekke eventuelle bakenforliggende fuktproblemer

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert eldre sluk av støpejern. Sluket er uten klemring, noe som gjør det vanskelig å etablere sikker og dokumenterbar tilkobling mellom sluk og eventuell membran. Sluktypen anses som teknisk utdatert etter dagens anbefalte løsninger.

Det er ikke registrert synlige tegn til membran i tilgjengelige overflater, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt. Selv om membran ikke kan konstateres visuelt, kan det ikke utelukkes at membran er etablert bak overflater.

Manglende dokumentasjon, kombinert med eldre sluk uten klemring, innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet. Membraners levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og belastning. Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som kan medføre redusert vanntetthet og risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til kjøkkenet. Manglende tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og medføre dårligere luftutskiftning ved matlaging, noe som kan føre til økt fuktbelastning, lukt og opphopning av os i boligen. Over tid kan dette også bidra til kondens og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering og inneklima.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2024: - Nye laminat og varmefolie - Terrasseheller på balkongen 2025 Tilsyn av det elektriske anlegget - utført av Elvia 7 april 2025. 2026: - Spiler på en vegg i stuen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2008

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1994

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2009

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av betong og glass
Størrelse: ca. 13 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og fliser
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på bad
Varmefolie under laminat

Romhøyde:
Det er målt 2,37 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2008 og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begenset til det som er synlig

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert betydelig forekomst av svertesopp i fuger mellom flisene på badet. Svertesopp oppstår normalt som følge av høy fuktbelastning og kan indikere utilstrekkelig ventilasjon, langvarig fuktpåvirkning eller andre bakenforliggende forhold i konstruksjonen. Omfanget som er observert tyder på at forholdet har utviklet seg over tid.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 da det foreligger tydelige tegn på fuktpåvirkning og behov for tiltak. Det anbefales rengjøring og behandling av fugene, samt nærmere vurdering av årsak til fuktbelastningen. Dersom problemet vedvarer etter rengjøring, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avdekke eventuelle bakenforliggende fuktproblemer

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Tilstandsrapport

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Eldre støpejernssluk
Membran: Kan ikke konstatere
Alder: ifølge tidligere salgsoppgave fra 2008
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert eldre sluk av støpejern. Sluket er uten klemring, noe som gjør det vanskelig å etablere sikker og dokumenterbar tilkobling mellom sluk og eventuell membran. Sluktypen anses som teknisk utdatert etter dagens anbefalte løsninger.

Det er ikke registrert synlige tegn til membran i tilgjengelige overflater, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt. Selv om membran ikke kan konstateres visuelt, kan det ikke utelukkes at membran er etablert bak overflater.

Manglende dokumentasjon, kombinert med eldre sluk uten klemring, innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet. Membraners levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og belastning. Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som kan medføre redusert vanntetthet og risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Kontroll av lekkasjevann fra sisterne er via egen inspeksjonsluke. For å avdekke eventuelle lekkasjer må det kontrolleres i denne luken med jevne mellomrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri av plast
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til kjøkkenet. Manglende tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og medføre dårligere luftutskiftning ved matlaging, noe som kan føre til økt fuktbelastning, lukt og opphopning av os i boligen. Over tid kan dette også bidra til kondens og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering og inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder:
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Det er registrert manglende tettemuffer rundt rørgjennomføringer i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet. Tettemuffer skal bidra til å hindre at eventuelt lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen rundt rørene. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og skjulte fuktskader ved en eventuell lekkasje. Forholdet anbefales utbedret for å redusere risiko for fremtidige skader.

- Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

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





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene på soverommet og åpningbare vinduer i stuen

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt

standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger har fremlagt dokumentasjon på varmefolien og bytte av stikkontakt. Øvrige arbieder er ikke dokumentert. Selger hadde sist godkjent elkontroll av Elvia i 2025 og det er ikke registrert avvik under kontrollen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det elektriske anlegget fremstår med en alder og utførelse som tilsier at deler av installasjonen kan være av eldre dato. Basert på en visuell vurdering og tilgjengelige opplysninger kan det ikke utelukkes at anlegget har komponenter eller løsninger som ikke oppfyller dagens sikkerhetsnivå. Det er heller ikke foretatt funksjonskontroll eller tekniske målinger av anlegget som en del av denne gjennomgangen.

   På bakgrunn av anleggets antatte alder og den begrensede kontrollformen som ligger til grunn for vurderingen, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil, slitasje eller sikkerhetsmessige avvik, og bidra til å redusere risiko for brann eller personskade.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

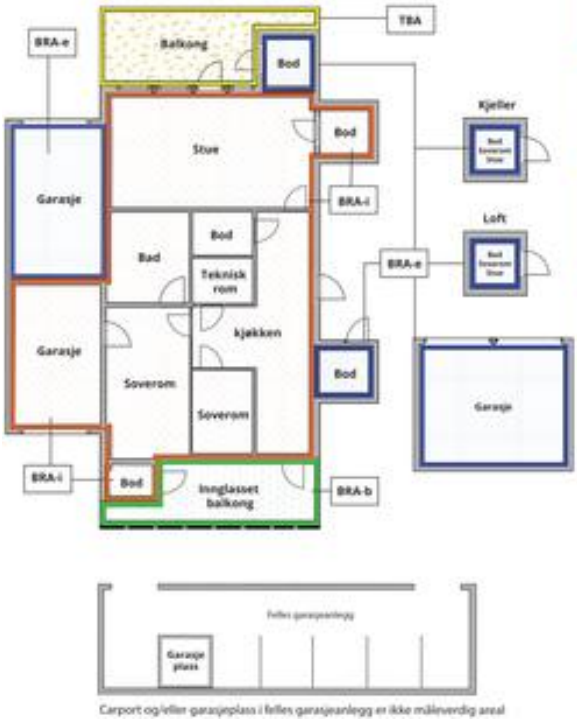
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	75		13	88	
Kjeller		5		5	
SUM	**75**	**5**	**13**		
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4,5 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Pranav Kumar	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Tvetenveien 207

Hjemmelshaver
Stubberudlia Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850373612			Kumar Pranav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller

Forutsetninger

skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
18-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tvetenveien 207, 0675 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Pranav Kumar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

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: 87955070
Forsikret i: Gjensidige Forsikiring Asa

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I have done with help of certified electrician the varmefoil for master room , kids room and also hall pathway including Kitchen and layed new flooring around august 2023 and post that in January 2024 inspection was done by Elvia . They have checked all electrical sockets and asked to change 1 socket which i did by calling the electrician and the case number for the same was- 5443563. Post documentation it was closed . I have all the email to - fro from Elvia

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? InJanuary 2024 inspection was done by Elvia . They have checked all electrical sockets and asked to change 1 socket which i did by calling the electrician and the case number for the same was- 5443563. Post documentation it was closed . I have all the email to - fro from Elvia.

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: New floors in the room and balcony. Updated garderobe

---

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?

Ja

Beskriv: in January 2024 inspection was done by Elvia . They have checked all electrical sockets and asked to change 1 socket which i did by calling the electrician and the case number for the same was- 5443563. Post documentation it was closed . I have all the email to - fro from Elvia

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.

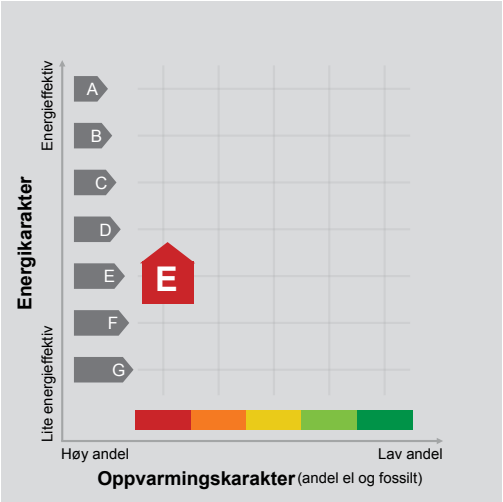
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0076/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0675
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80751117
Merkenummer	Energiattest-2025-215579
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0076/26 . Vår ref.: 0423-1-1017 Dato: 19.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850373612
Andelseier:	Kumar, Pranav
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1017
Adresse:	Tvetenveien 207, 0675 OSLO
Andelsnummer:	20
Gnr.	142
Bnr.	36

Borettsinnskudd: Kr. 34 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87955070.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 5% fra 01.01.2026. Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, 4 millioner. Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetaling av lånet på kr 4 000 000 skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Det grønne lånet på kr 4 millioner ble også utbetalt i februar 2025. Avdrag på det grønne lånet starter å løpe først i mars 2026. Avdrag på resten av lånet som er tatt ut starter å løpe i november 2025. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år. I sin tid fikk borettslaget et rente- og avdragsfritt lån på kr. 567 550,-. Betingelsen var at nevnte leiligheter forbeholdes personer med bevegelseshemning. Borettslaget har noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret Avregning via Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk. https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f. Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Klausulerte leiligheter: Det finnes 40 stk. handikap-leiligheter. Disse er følgende leilighetsnummer; 1052-1062-2052-2062-3052-3062-4052-4062-5052-5062-6052-7052-7062-8052-8062-9052-9062-10052-10062-11052-12052-13052-14052-15052-16052 (2 rom med p-plass). Leilighet 6062 uten garasje. Leilighet 6057-1057-2057-3057-4057-5057-7057-8057-9057-10057-11057-12057-13057-14057 (3 rom uten garasje, men med p-plass). Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207535591
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	30 142 353,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207952729
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	55 053 498,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208445405
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	11 110 507,00
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208445413
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	3 989 421,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 072,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	300,00	
Felleskostnader	5 772,90	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 382,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 381,-
Annen formue:	25 028,-
Gjeld:	235 428,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207535591
Restsaldo:	70 203,13
Kapitalkostnader:	1 621,94
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207952729
Restsaldo:	128 245,36
Kapitalkostnader:	739,17
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208445405
Restsaldo:	25 885,51
Kapitalkostnader:	140,56
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208445413
Restsaldo:	9 294,37
Kapitalkostnader:	49,60
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 233 628,37,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Vedtekter

for Stubberudlia Borettslag org nr 850373612

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006.
Endret på ordinært årsmøte 23.05.2022, sist endret på ordinært årsmøte 24.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

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

(2) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnte i 3-5.

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

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

3-5 Spesialleiligheter for bevegelseshemmede

For spesialleiligheter gjelder følgende særregler:

(1) Med forbehold om Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved en hver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akerhus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende 3-5(1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3).

(4) Bruksoverlating av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5(1), 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene.

Bestemmelsene i punkt 3-5(3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverene av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragrafen står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

(9) Innglassende balkonger må brukes slik at de ikke skader bygningskropp og/eller egen eller andresboenheter med inventar. Balkongene er koldrom og må ikke benyttes til beboelse. Dette innebærer blant annet at balkongene ikke må varmes opp eller møbleres slik at det oppstår kondens.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder som velges for to år og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 423
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/423

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tonje Lona Eriksen og Bjørn Roar Gunnestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreåret settes til kr 650 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Om kandidaturet til Julie Torgersen

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

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

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

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

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

Om kandidaturet til Vidar Solberg

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

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

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

Styret anbefaler ikke Vidar Solberg som styreleder.

Om valget mellom Zahangir Alam og Lars Egil Sætrang

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

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

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

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Julie Julie Torgersen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Vidar Solberg
- Zahangir Alam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Boris Ariel Guerero Castro
- Mona Aasland
- Zahangir Alam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Jeanette Mikkelsen
- Terje Gundersen

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

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

Sak 7

Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Forslag fremmet av:
Mona Aasland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Vedlagt følger noen illustrasjonsbilder som viser et mulig resultat.

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

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

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

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

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Kontroll av ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Hadda Dbiza Rfifi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

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

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

Forslaget innebærer blant annet at:

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

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

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

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

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

Bakgrunnen for forslaget

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

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

Gjeldende bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

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

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

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

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

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

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

Begrunnelse for forslaget:

Endring av § 9-3 (1)

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

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

· fremme saker til behandling

· melde interesse for tillitsverv

· forberede seg til generalforsamlingen

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

Styrets innstilling

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

Om varslingsfrist 31. januar

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

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

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

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

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

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

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

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

Samlet vurdering

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

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

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

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

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

Forslaget innebærer blant annet at:

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

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

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

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

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

Bakgrunnen for forslaget

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

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

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

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

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

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

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

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

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

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (4)

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

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

Styrets innstilling

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

Om varslingsfrist 31. januar

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

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

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

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

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

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

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

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

Samlet vurdering

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

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

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

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

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

Forslaget innebærer blant annet at:

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

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

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

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

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

Bakgrunnen for forslaget

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

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

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

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

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

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

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

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

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

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (5)

Formålet er å sikre en mer uavhengig og åpen valgprosess.

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

Styrets innstilling

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

Om varslingsfrist 31. januar

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

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

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

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

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

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

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

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

Samlet vurdering

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

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

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

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

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

Forslaget innebærer blant annet at:

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

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

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

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

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

Bakgrunnen for forslaget

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

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

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

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

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

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

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

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

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

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (6) og (7)

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

Bestemmelsene skal sikre at:

· andelseiere kan foreslå kandidater

· kandidater får anledning til å presentere seg

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

Styrets innstilling

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

Om varslingsfrist 31. januar

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

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

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

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

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

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

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

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

Samlet vurdering

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

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

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

Sak 14

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

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

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

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

Forslaget innebærer blant annet at:

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

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

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

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

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

Bakgrunnen for forslaget

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

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

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

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

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

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

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

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

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

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (8)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamling kan være utfordrende for enkelte andelseiere.

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

Styrets innstilling

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

Om varslingsfrist 31. januar

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

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

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

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

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

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

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

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

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

Samlet vurdering

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Arbeidsrettslig prosess m.v.

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innledning

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

Bakgrunn

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

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

· advokatbistand over en lengre periode

· et forliksbeløp som antas å være i et sekssifret nivå

· øvrige kostnader knyttet til håndtering av saken

Etter forliket består ansettelsesforholdet fortsatt.

Samlede kostnader er dermed belastet borettslagets økonomi og indirekte andelseierne.

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

· hvordan konflikten oppstod

· hvilke beslutninger som ble tatt underveis

· hvilke vurderinger styret la til grunn

· hvilke totale kostnader saken har påført borettslaget

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

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

Formål med saken

Formålet med denne saken er derfor å bidra til:

· åpenhet om prosessen

· oversikt over økonomiske konsekvenser

· klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget

· styrket tillit og forutsigbarhet i styrearbeidet

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

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

Prinsipielt spørsmål om valgbarhet til styret

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

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

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

Styret velges av generalforsamlingen.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Generelt om saken og rammene styret arbeider innenfor

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

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

Punkt 1 – Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg

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

Punkt 2 – Oversikt over borettslagets samlede kostnader

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

Punkt 3 – Avklaring av valgbarhet til styret

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

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

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

Punkt 4 – Prinsipputtalelse om lov- og vedtektsmessig styrearbeid

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

Samlet vurdering

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

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Terje Gundersen

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

- Sedir Hataee

Styrets årsrapport

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

Vedlikeholdsbehovene i borettslaget er omfattende, og det er hverken økonomisk eller praktisk mulig å gjennomføre alle prosjekter samtidig. Styret har derfor lagt vekt på å prioritere de mest kritiske tiltakene, samtidig som vi balanserer økonomien for å unngå unødvendig gjeldsoppbygging og kraftige økninger i felleskostnadene.

Heiser i høyblokkene

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

Ladeinfrastruktur for elbil

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

Kameraovervåking

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

EL-tavler

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

Løpende vedlikehold

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

Orden, støy og bomiljø

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

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

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

Trafikksikkerhet på indre område

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

Forkjøpsrett ved salg av leiligheter

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Stubberudlia borettslag har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. De som ønsker å benytte seg av denne retten, må selv følge med på OBOS sine nettsider, www.obos.no. Dette gjelder også for leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren.

Takk

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

Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stubberudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850373612, KLIENTNR. 423

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850373612, KLIENTNR. 423

RESULTATREGNSKAP

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

Pantstillelse	23	205 344 150	205 344 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Stubberudlia Borettslag

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 09:00 til 19. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 127.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Fatema Alam og Laila Meland velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr

Fremmet av: Vidar Solberg

Det ble i 2024 avdekket at vaktmester i sin arbeidstid synes å ha etablert en praksis med å utføre enklere vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter. Dette har skjedd på anmodning av en eller flere beboere. Det er ukjent hva omfanget av dette er, og hvor lenge dette har pågått.

Det fremkommer ikke av regnskapet til borettslaget at beboere på noe vis har blitt belastet for slik arbeid, eller at borettslagets kostnader for vaktmestertjenester er redusert. I og med at vaktmester har utført tjenesten i sin arbeidstid, må det klart oppfattes som om borettslaget utfører og har ansvaret for det som utføres. Ved oppmøte hos beboer er vaktmester iført borettslaget arbeidsklær og benytter borettslagets verktøy.

Borettslaget bør klart erkjenne ansvar for skader som påføres beboer, og erstatte eller utbedre dette.

Ved fremsettelse av krav om erstatning, ble følgende publisert på Vibbo den 30.11.24, uten av borettslagets styre var villig til å tilby erstatning:

«Vaktmesternes ansvarsområder

Hei alle beboere!

Vi ønsker å minne om vaktmesternes ansvarsområder i borettslaget.

Vaktmesterne har ansvar for vedlikehold og drift av fellesområdene, inkludert uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg som heiser og ventilasjon.

De har derimot ikke ansvar for vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter.

Dersom du har behov for hjelp med reparasjoner, vedlikehold eller andre oppgaver i din egen leilighet, ber vi om at du kontakter ekstern hjelp.

Med vennlig hilsen,

Styret»

Styrets innstilling
Styret avviser påstanden fremme i forslaget og anmoder generalforsamlingen til å stemme i mot forslaget. Borettslagets vaktmestere har aldri hatt ansvar for reparasjoner eller vedlikehold i private leiligheter, og det er ikke etablert noen praksis der dette inngår i deres arbeidsoppgaver. Vaktmesternes ansvar er utelukkende knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene, herunder uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg.

Påstander om at vaktmesterne har utført slike tjenester som en del av sitt arbeid, og at borettslaget dermed skal være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader, er grunnløse. Spørsmål om belastning av kostnader i borettslagets regnskap er useriøse, da dette aldri har vært en del av vaktmesternes betalte oppgaver.

Det er imidlertid riktig at vaktmesterne i enkelte tilfeller, av ren godvilje og serviceinnstilling, har bistått enkelte beboere – særlig eldre og funksjonshemmede – med små, enkle oppgaver i deres leiligheter. Dette har vært gjort uformelt og uten økonomisk belastning for borettslaget. Styret har heller ikke mottatt noen henvendelser fra beboere som hevder å ha fått utstyr eller inventar skadet som følge av slik hjelp.

På bakgrunn av dette finner styret det nødvendig å presisere overfor vaktmesterne at slike tjenester ikke skal utføres fremover. Selv om dette er beklagelig for beboere som har hatt behov for slik hjelp, er det en uunngåelig konsekvens av at enkelte forsøker å stille borettslaget økonomisk ansvarlig for tjenester som aldri har vært en del av vaktmesternes oppgaver. **Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme i mot forslagsstillers forslag til vedtak da styret ikke ser behovet for å vedta særskilte erstatningsrettsligeregler, da disse kan være strid med normal erstatningsrett.**

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

Fremmet av: Vidar Solberg

Det har nå gått ca. 15 år fra våre verandaer ble innglasset. Flere av beboerne har rapportert tilfeller med vanninntrenging og skader som oppstår på grunn av dette, spesielt i visse typer regnvær, til de styrer som har forvaltet borettslagets eiendom opp igjennom årene.

Noen forsøk på utbedringer skal være gjort uten at det har medført vellykket resultat. Beboere kan oppleve ved enkelte typer regnvær å få mer enn en liter med vann inn på veranda i løpet av en formiddag.

Konsekvensen for beboere dette gjelder er at veranda ikke kan brukes som forutsatt, og det må hensyntas hva som kan gjøres av innredninger m.v. slik at møbler og innredning ikke påføres vannskader, eller videre lekkasjer til underliggende boenheter. Det kan også oppstå frostskader hvis dette ikke utbedres.

Ved henvendelser til styret er det opplyst at det er gjort diverse forsøk på utbedring. Notater og erfaringer fra disse kan ifølge styret ikke fremlegges, da dokumentasjonen er opplyst å være makulert.

En fortsettelse med ignorering av utbedring av disse lekkasjer vil kunne medføre økte husleiekostnader og reduserte priser på leilighetene ved et fremtidig salg.

Styrets innstilling
Styret er fullt klar over utfordringene med vanninntrenging på enkelte verandaer, og dette har aldri vært ignorert. Gjennom årene har det blitt brukt betydelige ressurser på ulike utbedringsforsøk, hvor noen har hatt effekt, mens andre ikke har gitt varige resultater. Styret har allerede satt av midler til å kartlegge og utbedre de mest utsatte verandaene i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Forslagsstiller ser ut til å ignorere det faktum at borettslaget har en rekke andre kritiske vedlikeholdsbehov som må håndteres parallelt. Det er lett å foreslå at styret umiddelbart setter i gang omfattende utbedringer uten å ta hensyn til de økonomiske konsekvensene. En totalutbedring av alle verandaer vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene, noe styret anser som uakseptabelt. Styret ønsker en ansvarlig og balansert tilnærming hvor nødvendige tiltak gjennomføres innenfor vedtatt budsjett, uten å belaste beboerne med unødvendige kostnadsøkninger.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **55**
Antall stemmer mot saken: **47**
Antall blanke stemmer: **25**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjettrammen i 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **77**
Antall blanke stemmer: **25**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

Fremmet av: Vidar Solberg

Julen 2024 var det antagelig første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker.

Styrets kommentar til forslaget i fjor var følgende:

«**Styret er av den oppfatning at dagens løsning fungerer godt.** Det er selvfølgelig et stort ønske om at alle som kjører på indre område skal ta hensyn til at det kan være farlig å kjøre i høy fart, men det er dessverre vist at ikke alle tar dete på alvor. Det er sat opp skilter når man kjører inn i borretslaget og om det hadde vært riktig virkemiddel å sete opp skilter, så hadde dete hat en positiv påvirkning allerede. Ved innkjøring er det dessverre ingen sjåfører som tar seg tid til å stoppe og lese hva som står på skiltet. Å sete opp fere og høyere fartsdempere med korte og jevne mellomrom rundt i borretslagets indre område er nok et bedre virkemiddel, men det har igjen en kostnad som må tas i betraktning. Styret vil vurdere dete.»

Våre husordensregler pkt. 3 angir kjøreregler på indre området og begynner slik:

«All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på

gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet

for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og

man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der

barn leker på indre område.»

Dette er kjøreregler som skal være kjent for alle beboere, men nødvendigvis ikke kjørende som av forskjellige grunner må kjøre inn i borettslagets indre område.

Det har også i siste år vært tilfeller av nestenulykker ved at barn løper ut fra oppganger, høy hastighet ved transformator f.eks. ved nr. 253. F.eks. ved nr. 241 hjelper det ikke at en lastebil kjører med blinklys, da man ikke ser bilen før det nester er for sent.

Dette kan enkelt reduseres noe ved at de som åpner bommene informeres ved skilting på bommene om de viktigste tingene.

Styrets argument om at ingen leser skilting med små skrift ved innkjøring til området, må antas å skyldes at bilister vegrer seg for å skape trafikkfarlige (ulovlige) situasjoner. Et skilt ved en bom man må gå ut av bilen for å åpne antas å være noe enklere å få lest.

Det er vel neppe nødvendig med et lemlestet barn før man gjør rimelige forebyggende tiltak.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner viktigheten av trafikksikkerhet i borettslaget og deler forslagsstillers bekymring for farlige situasjoner på indre område. Det er avgjørende at alle sjåfører tar hensyn til gående, særlig barn, og følger gjeldende husordensregler for kjøring.

Forslaget om skilting på bommene har vært oppe til vurdering tidligere. Styret har tidligere konkludert med at eksisterende skilting ved innkjøring allerede informerer om hastighetsbegrensning og vikeplikt. Det er dessverre en realitet at mange sjåfører ikke tar hensyn til skiltingen, og det er derfor usikkert om ytterligere skilt vil ha ønsket effekt.

Det som derimot har vist seg å være et mer effektivt tiltak mot høy hastighet er fysiske hindringer som fartsdumper eller innsnevringer av kjørebanen. Styret vurderer dette som en mer treffsikker løsning for å sikre lavere hastighet og økt sikkerhet for gående. Samtidig må slike tiltak veies opp mot økonomiske kostnader og praktisk gjennomførbarhet.

På bakgrunn av dette mener styret at midler bør prioriteres til fysiske trafikksikringstiltak fremfor flere skilt, men at skilting likevel kan vurderes som et tilleggstiltak dersom det anses hensiktsmessig.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **53**
Antall blanke stemmer: **27**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslagstillers forslag til vedtak: Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: • Maks hastighet 15 km/t • Vikeplikt for alle myke trafikanter • Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

Antall stemmer for vedtak 1: **30**
Antall stemmer for vedtak 2: **61**
Antall blanke stemmer: **27**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Etablering av plass for bildeling

Fremmet av: Vidar Solberg

I de senere årene er det blitt stadig mer populært for innbyggerne i Oslo å delta i bildelingsordninger som Bilkollektivet, Hyre etc. For de som ikke har egen bil er dette en god ordning hvor man for en rimelig pris kan få tilgang til bil når man en sjelden gang har behov for det.

Det kan synes som om det er færre og færre av beboerne som har egen bil og det antas at en slik ordning kan dekke et sporadisk behov hos flere av beboerne.

Eksempelvis er nærmeste sted hvor det er parkert bil i en ordning er Hellerud T-bane.

Styrets innstilling
Styret innstilling er at borettslaget har allerede et stort press på parkeringskapasiteten, og det er ikke nok plasser til å dekke behovet for våre egne beboere. Ventelisten for parkeringsplass er lang, og flere beboere har ventet i flere år på en plass. Å avsette 2–4 plasser til bildeling vil forverre situasjonen ytterligere og være urettferdig overfor de som allerede står på venteliste.

Den eneste mulige løsningen ville vært å benytte gjesteparkeringen, men denne er allerede underdimensjonert, spesielt i helger og høytider, og beboere har i lengre tid uttrykt misnøye over at det ikke er nok plasser til deres besøkende. Å redusere gjesteparkeringen ytterligere er derfor ikke en ønsket løsning.

Videre har styret ikke sett noen indikasjoner på at det er færre beboere som eier bil, snarere tvert imot. Etterspørselen etter parkeringsplasser har holdt seg stabilt høy. Når det gjelder bildelingsordninger, er slike tjenester allerede tilgjengelige i nærområdet. Hyre har inngått avtale med Circle K, og det er sannsynlig at biler vil være tilgjengelige på Circle K Furuset, kun 10 minutters gange fra borettslaget.

På bakgrunn av dette ser ikke styret noen grunn til å innføre en bildelingsordning på bekostning av beboernes parkeringskapasitet. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Oppdatering av husordensreglene

Styret foreslår en oppdatering av husordensreglene for å sikre at de er i tråd med dagens behov og praksis i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i husordensreglene. Endringene er utformet for å fremme økt trivsel, bedre forutsigbarhet og et tryggere bomiljø for alle beboere. De foreslåtte justeringene innebærer mindre presiseringer samt enkelte oppdateringer som gjør reglene mer oversiktlige og tilpasset dagens behov.

Behovet for endringene er basert på en helhetsvurdering av tidligere henvendelser fra beboerne, samt innspill og forslag styret har mottatt over tid. Endringene reflekterer beboernes egne erfaringer og behov, slik de har kommet til uttrykk gjennom deres tilbakemeldinger.

I tillegg har vi finpusset teksten og rettet opp eventuelle feilskrivinger og uklar formulering, slik at reglene fremstår tydeligere og mer presist.

For å tydeliggjøre endringene i husordensreglene er teksten presentert med følgende markeringer:

- **Svart tekst**: Uendret og forblir som den er.
- **Rød, gjennomstreket tekst**: Tekst som foreslås fjernet.
- **Rød tekst uten gjennomstrekning**: Ny tekst som foreslås innført.

Vi mener at denne fremstillingen sikrer en oversiktlig gjennomgang av de foreslåtte endringene.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Styrets medlemmer

Fremmet av: Marianne Fjeller

Siden alt nærmest foregår digitalt for tiden og de fleste av oss vet ikke hvem som sitter i styret eller er på valg. Så det er viktig at vi får flere opplysninger om disse personene.

Styrets innstilling
Styret ser ikke behovet for å publisere personlige opplysninger som alder og botid i borettslaget, da dette ikke har noen relevans for styrets arbeid eller den enkelte kandidats kompetanse og egnethet. Styremedlemmer velges på bakgrunn av deres engasjement, erfaring og evne til å ivareta borettslagets interesser, ikke basert på hvor lenge de har bodd her eller deres alder.

Styret ønsker også å understreke at det allerede finnes gode muligheter for beboere til å bli kjent med styret. Styrekontoret er åpent hver mandag, hvor styremedlemmer er tilgjengelige for en prat. Døren er alltid åpen for de som ønsker informasjon, har spørsmål eller vil bli bedre kjent med hvem som sitter i styret.

Når det gjelder bilder av styrets medlemmer og kandidater til valg, vil styret vurdere å legge ut bilder av sittende styremedlemmer på Vibbo, slik at de som ønsker det kan få et ansikt på dem. Bilder av kandidater til valg er imidlertid opp til hver enkelt kandidat å bestemme om de ønsker å dele. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

> **Forslag til vedtak:**
> Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt fire varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, da dette ikke ble besluttet eller valgt på forrige generalforsamling. Styret har i etterkant hatt et vedvarende og tydelig søkelys på å få etablert en valgkomité, men har ikke lykkes med dette. Det har rett og slett ikke vært tilstrekkelig interesse fra beboerne. Både gjennom informasjon publisert på Vibbo, i samtaler med beboere og i møter under styrekontorets åpningstider, har styret gjentatte ganger oppfordret andelseiere til å stille seg til disposisjon – uten respons.

Som følge av dette har styret selv måttet følge opp interesserte og vurdere aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til årets valg.

Innstilling
STYREMEDLEMMER:

Det er svært positivt at flere beboere har vist interesse for å bidra i styret. Styret ønsker å være inkluderende og har hatt god dialog med alle interesserte. Styrethar kommunisert at **styret foretrekker at nye kandidater starter som varamedlemmer**, slik at de får innsikt i arbeidsmengde, ansvar og samarbeidsform før de eventuelt trer inn i et fullt styreverv. Dette er en modell som har fungert godt tidligere, og som sikrer både kontinuitet og kvalitet i styrearbeidet.

I årets generalforsamling står to av dagens styremedlemmer på valg etter fullført periode: **Sedir Hataee og Peter Schjem**. Begge har takket ja til gjenvalg, og styret innstiller entydig på at disse to gjenvelges.

Sedir og Peter har gjennom sine to år i styret vist betydelig engasjement, struktur og ansvarsfølelse. De har vært – og er – helt sentrale i arbeidet med store og pågående prosjekter som blant annet heisrehabilitering, ladeanleggsprosjektet og kameraovervåking. Deres kontinuitet og kompetanse er avgjørende for at disse prosjektene skal gjennomføres på en trygg, effektiv og økonomisk bærekraftig måte. Styret vurderer det derfor som kritisk for borettslaget at disse to får fornyet tillit i sine verv.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en kandidat til styret **som styret ikke anbefaler valgt som styremedlem.** Vedkommende **har takket nei til å starte som varamedlem** og har tidligere hatt styreverv, men avsluttet perioden før fullført valgperiode grunnet utfordringer med samarbeid og gjennomføring.

Over tid har det også vært vedvarende uenighet mellom styret og vedkommende, med flere tilfeller hvor kommunikasjon og utspill har bidratt til uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret mener derfor at et eventuelt samarbeid bør begynne med et verv som varamedlem, slik at det først kan etableres gjensidig tillit og et konstruktivt samarbeidsklima. Døren er åpen – men styret vurderer det som **uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte som styremedlem på nåværende tidspunkt.**

VARAMEDLEMMER:

Jeanette Mikkelsen, Nadia Butt og Terje Gundersen har det siste året vært varamedlemmer i styret, og alle tre har takket ja til gjenvalg. I henhold til borettslagets vedtekter skal det i tillegg velges et fjerde varamedlem. Mona Aasland, Marie Knedal og Denis Khnyking har også meldt interesse for å bidra i styret, og stiller som valgbare kandidater til vervet.

Styret stiller seg nøytrale til disse kandidatene, og ønsker ikke å legge noen føringer for valg av varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sedir Hataee (innstilt av styret) (70 stemmer)
Peter Schjem (innstilt av styret) (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sedir Hataee (innstilt av styret)
Peter Schjem (innstilt av styret)
Vidar Solberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Gundersen (60 stemmer)
Marie Nilsen Knedal (54 stemmer)
Jeanette Mikkelsen (68 stemmer)
Mona Aasland (49 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:
Nadia Butt
Terje Gundersen
Denis Khnykin
Marie Nilsen Knedal
Jeanette Mikkelsen
Mona Aasland

Transaksjon 09222115557547154170 Signert HS, FA

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Wing Sum Tsui (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Wing Sum Tsui

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sedir Hataee (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sedir Hataee

NB! En av de valgte protokollvitnene, Laila Meland ikke er andelseier, og derfor er protokollen kun signert av Fatema Alam. Loven krever kun et vitne.

HUSORDENSREGLER
FOR
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,
endret på ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002, 15. mai 2013, 23. mai 2022, samt 19.mai 2025

INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettshaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene, fellesarealene og fellesrommene skal benyttes på en måte som ikke medfører ulempe, støy eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre tiltak fra styret, herunder rettslige skritt, og i alvorlige tilfeller kan det føre til krav om salg av andelen.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600.
Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer.

Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leiligheter, er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboen, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

Naboene skal varsles i god tid før arbeidet påbegynnes, minimum 7 dager før oppstart. Varselet bør inneholde informasjon om når arbeidet starter og forventet sluttidspunkt, slik at naboene har mulighet til å tilrettelegge og ta nødvendige hensyn.

DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER!
PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!

RENHOLD
Renhold av fellesarealer utføres av et innleid rengjøringsfirma. Imidlertid påligger det beboerne å sørge for at de og deres husstand rydder og rengjør etter seg selv i disse områdene. Dette innebærer blant annet, men er ikke begrenset til, følgende:

- Søppel og avfall
- Søppelvann og væsker
- Isopor og plastemballasje
- Papp og pappesker

Beboerne skal bidra til å opprettholde et rent og ryddig fellesmiljø ved å umiddelbart fjerne eventuelt søppel eller annet avfall etter eget bruk. Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

TØRKING AV TØY.
Det er ikke tillatt å henge klær til tørk over balkongens rekkverk på en synlig måte. Dette forbudet gjelder for å opprettholde en estetisk standard og sikre et ryddig og ordenholdt uteområde.

SØPPEL OG AVFALL
Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i fellesarealene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

HEISER
Heisene skal brukes pent og forsvarlig. Det er viktig at beboerne tar hensyn til både heisen og de andre som bruker den, da unødvendig belastning kan føre til skader på utstyret og kan forårsake driftsproblemer.

Barn skal ikke leke i eller rundt heisene. Foreldre er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i heisene eller bruker dem på en uansvarlig måte som kan skade heisen eller forstyrre andre beboere.

VASKERIENE

Det er utarbeidet spesifikke regler for bruk av borettslagets vaskerier, som er tilgjengelige på borettslagets informasjonsportal. Alle beboere som benytter vaskeriene, plikter å sette seg inn i disse reglene og følge dem nøye.

Borettshaveren som er tilknyttet den som benytter vaskeriene, vil holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av uforsvarlig bruk eller manglende overholdelse av retningslinjene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, skader på vaskemaskiner, tørketromler eller annet utstyr som tilhører vaskeriene.

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.
"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

GRILLING
Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillen avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

DYREHOLD
Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område.
   Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.

2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmer osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, oppganger og på borettslagets uteareal.

   Lufting av hunder skal ikke foregå på lekeplasser eller sandkasser, da disse er områder hvor barn leker. Vi oppfordrer også til at hunder ikke luftes på borettslagets grøntområder, da disse ofte benyttes av beboere og barn til lek og avslapning. Det finnes mange grønne områder utenfor borettslaget som er godt egnet for lufting av dyr.
   Husk at avføring alltid må plukkes opp, spesielt i borettslagets grøntområder.

   Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere ved vårt borettslag. Den ligger lengst sør for området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.

4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet.

TRAFIKK OG PARKERING.
Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon.
Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

1. Borettshaverne skal benytte sin parkeringsplass ved parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i borettslaget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.

a) All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
Nødvendig kjøring er:
    - Transport av syke og bevegelseshemmede
    - Helsepersonell som behandler/besøker beboere
    - Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
    - Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område.
        - Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.

    - Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag.
        - Ved arbeid ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.

    - Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.m. er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.
        - Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter. Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.

2. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.

3. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.

4. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettshaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.

5. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.

6. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.

7. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.

8. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkerings-bestemmelser.

9. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

10. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt. Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.

11. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

BRANNALARM

Beboer er ansvarlig for å dekke kostnadene ved brannalarmutrykninger dersom årsaken til utrykningen ikke er relatert til brann. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utrykninger som følge av falsk alarm. Eksempler på dette kan være:

- Feilaktig utløsning av alarm under oppussing eller andre aktiviteter som medfører støy eller støv.
- Røyk fra matlaging, for eksempel ved brent mat eller røyking fra kjøkkenet.
- Damp eller annen uskyldig årsak som kan føre til utløsning av brannalarmen.

Beboer er også selv ansvarlig for å sørge for at brannalarmen slås av i tide dersom den er blitt feilaktig utløst. Manglende handling kan føre til unødvendige utrykninger og påfølgende kostnader som beboeren vil måtte dekke.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres som følge av fremleien.

GENERELLE BESTEMMELSER

- Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av
- vaktmesterne.

- Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.

- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av

leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

- Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.

- Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.

- Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.

- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.

- Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

- Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.

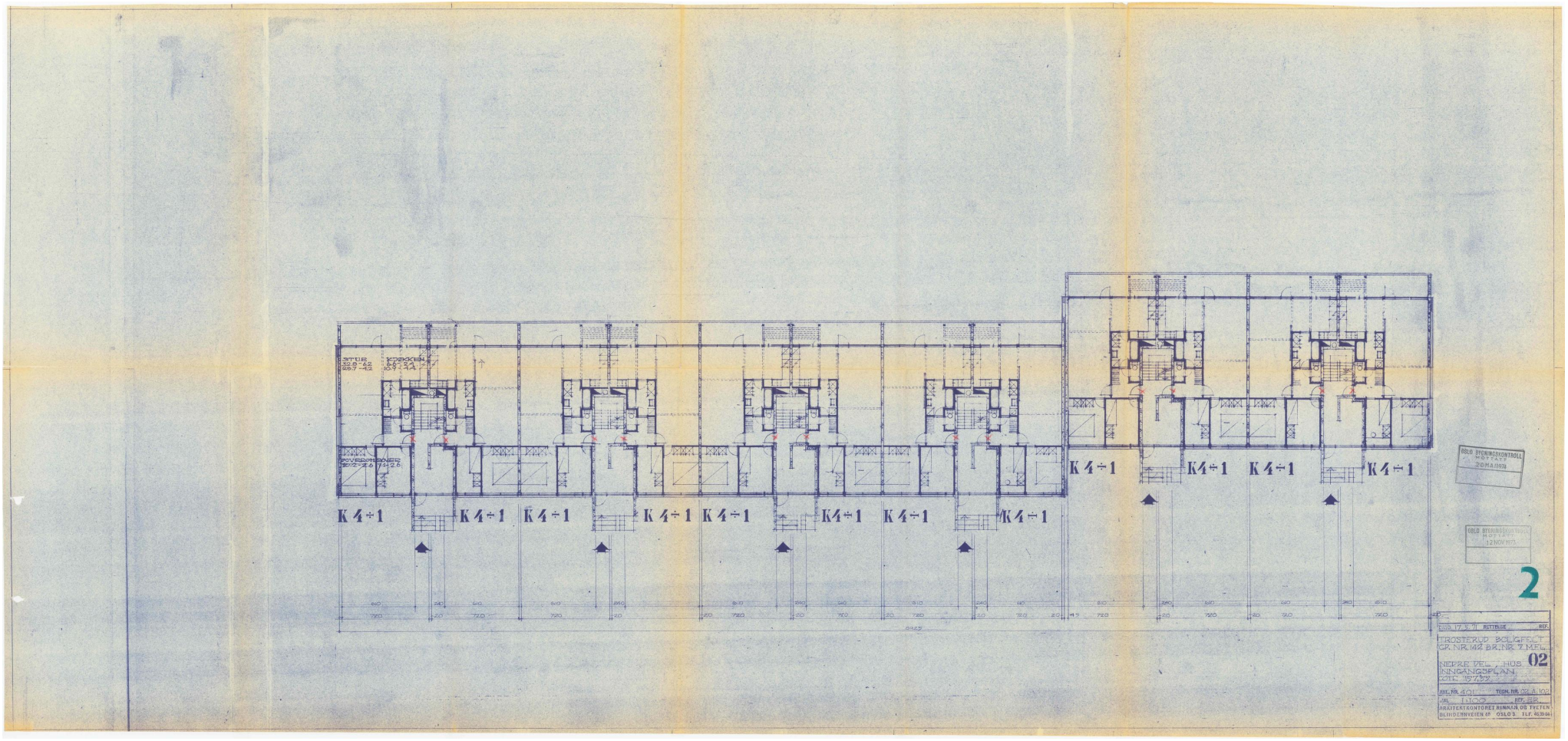
- Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukkingsutstyret er i orden.

- Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.

- Dersom brannalarmsentralen utløses på grunn av forhold som ikke innebærer brannfare i høyblokkene (Tvetenveien 209, 231, 233 og 253), som for eksempel støv fra oppussing, matlaging eller lignende, og alarmen ikke slås av i tide før utrykning, vil beboeren som forårsaket alarmen være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning og øvrige følgekostnader.

- Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varer i borettslaget.

- Mating av fugler fra balkongen er ikke tillatt for å hindre at matrester tiltrekker skadedyr som rotter og mus, samt for å unngå at fellesområdene på eiendommen blir skitne eller forurenset


K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
K4÷1
OSLO BYGNINGSKONTROLL
20 MAI 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL
12 NOV 1973
2
TROSTERUD BOLIGFELT
GR. NR. 142 BR. NR. 7 M.FL.
NEDRE DEL - HUS
INNGANGSPLAN
02
ARKITEKTKONTORET RINNAN OG TVETEN
BLINDERNVEIEN 69 OSLO 5. TLF. 46 39 66

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 9.4.1975

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.
Gnr.142, bnr.7 m.fl. Hus 02,Trosterud-Felt A,(nedre del) 71/2401

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning
Nybygg. 4.3.1975.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Spareleg, Hammersborg torg 1, OSLO 1.

Byggemelder
Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, OSLO 3.

Ansvarshavende
Murm. Ola Nafstad, c/o Stensrud & Sön, Ökernveien 9, OSLO 6.

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

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

For bygningssjefen

OVe

Distriktsingeniør

Olav Vevle

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.

Stk. C-15. 4000. ANSVCED. 2240/70. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stubberudlia Brl. v/Daffinrud
Tvetenveien 257

0675 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940022571	96/13347

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	28. februar 1996

Arbeidssted : 142/0036 Tvetenveien 197 t.o.m. 207
Byggherre : Stubberudlia Brl. v/Daffinrud, Tvetenveien 257, 0675 OSLO
Arbeidets art: BL.2, REHABILITERING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Dør og vindu spesialisten AS
Haavard Martinsens vei 9 B
0978 OSLO

Dato: 05 APR. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200001842-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TVETENVEIEN 197	Eiendom:	142/36/0/0
Tiltakshaver:	Stubberudlia Borettslag v/Arvid Mellem	Adresse:	Tvetenveien 243, 0675 OSLO
Søker:	Thor R. Thoresen Siv.ing.	Adresse:	Hertzbergsgt. 6, 0360 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

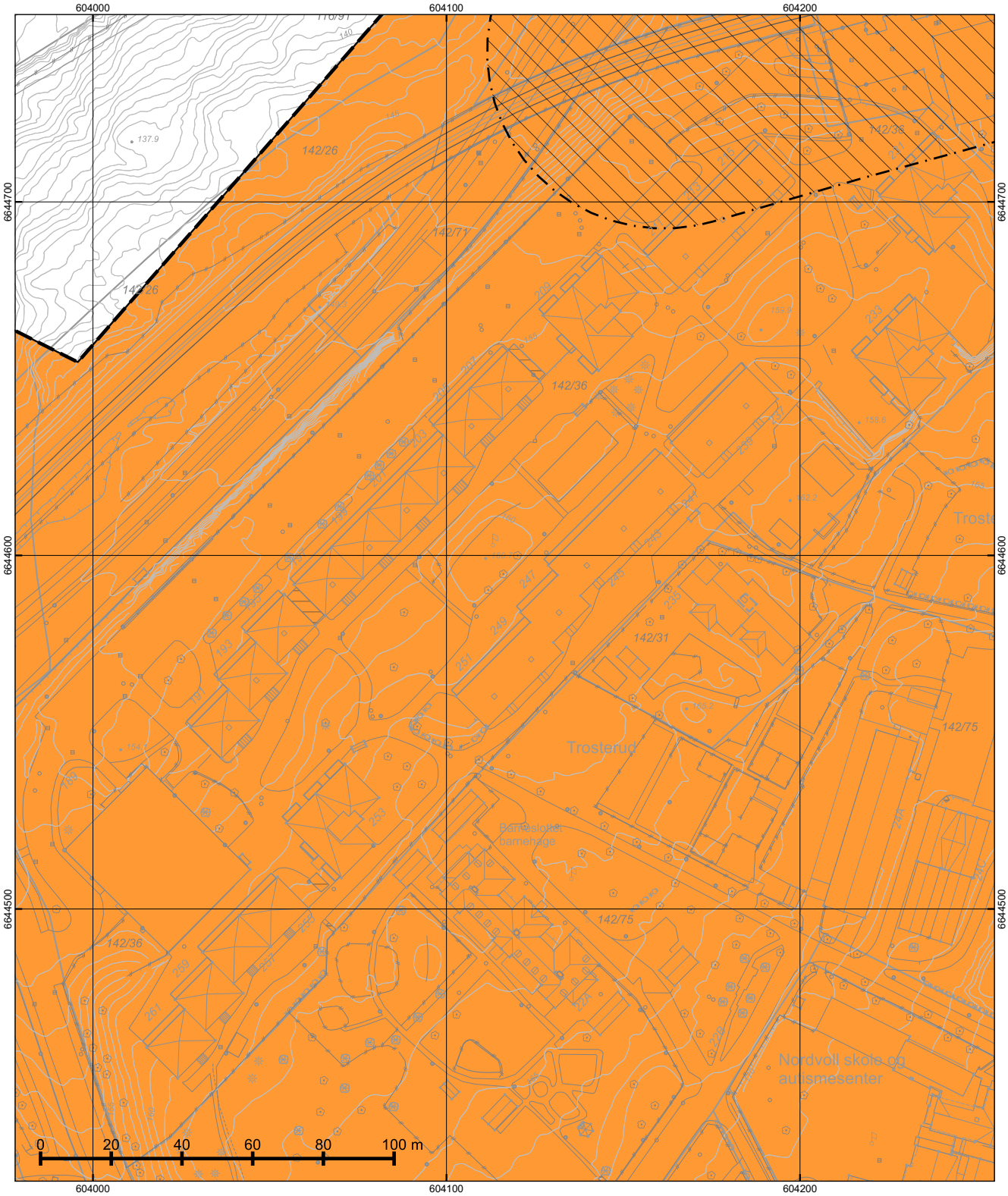
Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Stubberudlia borettslag v/ Arvid Mellem, Tvetenvn. 243, 0675 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

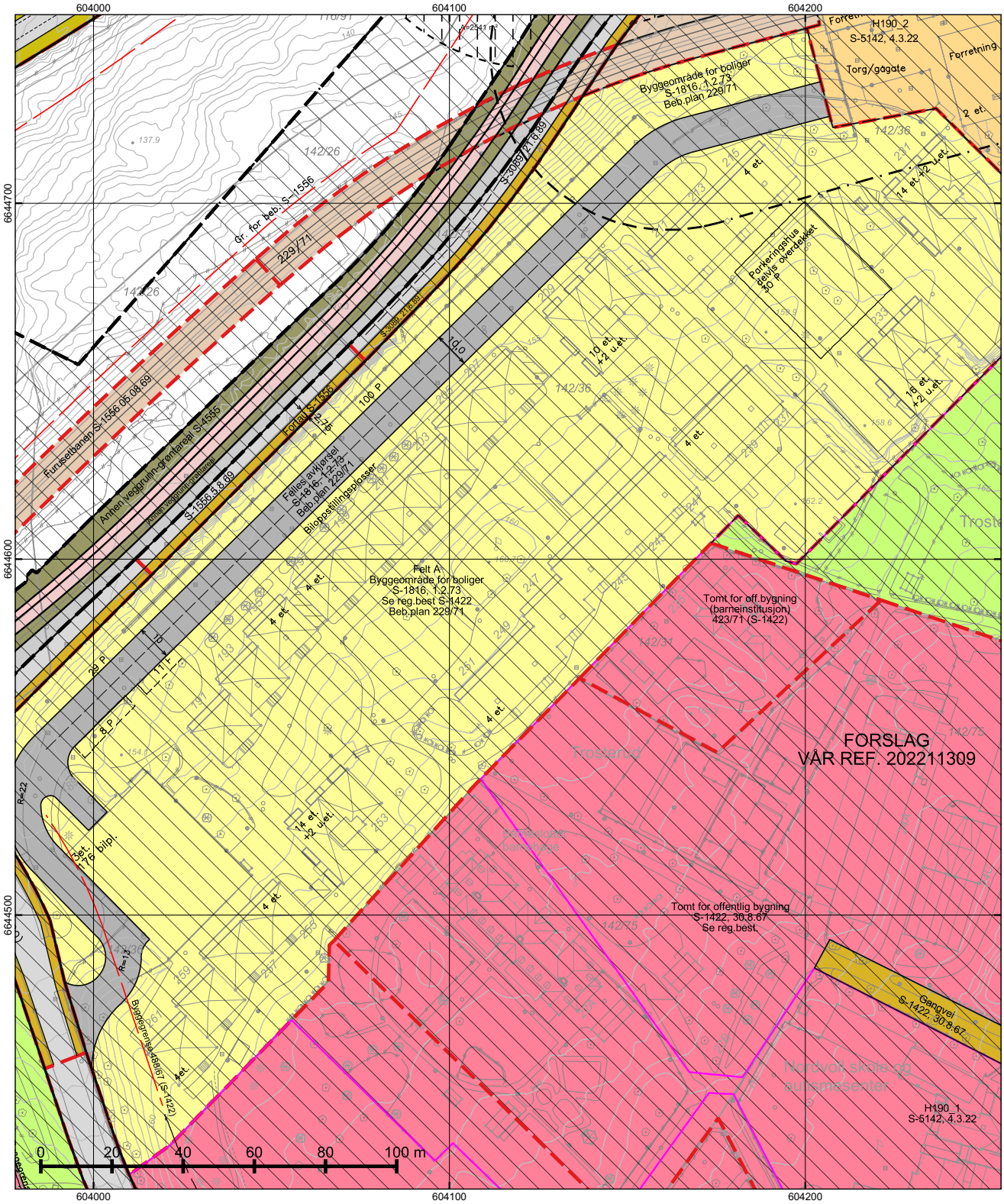
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158162/ 86533199
Adresse: Tvetenveien 207
Gnr/Bnr: 142/36

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

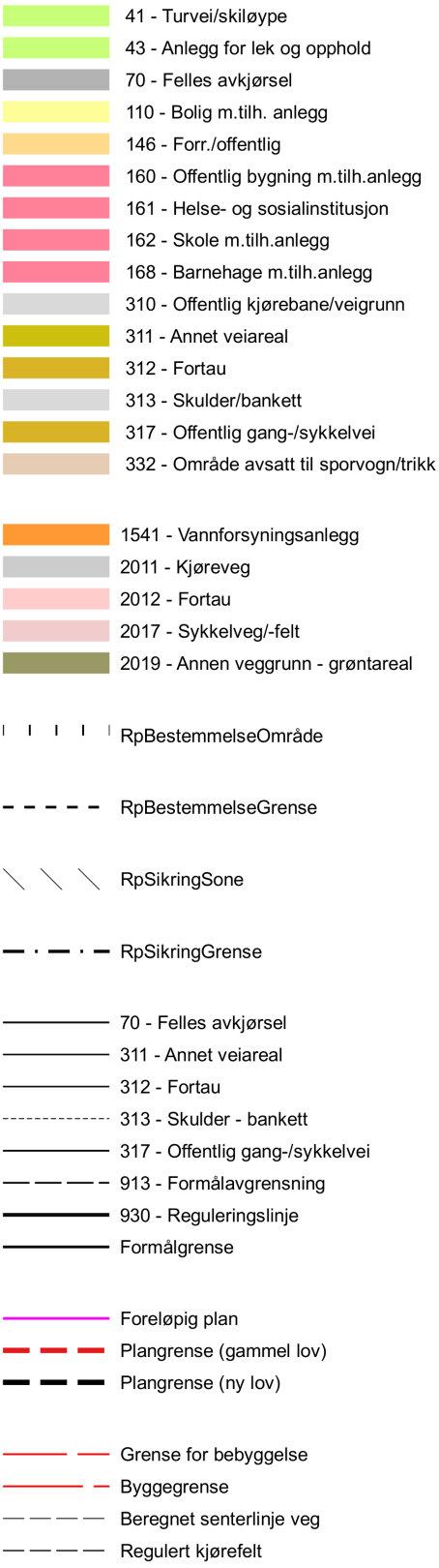
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

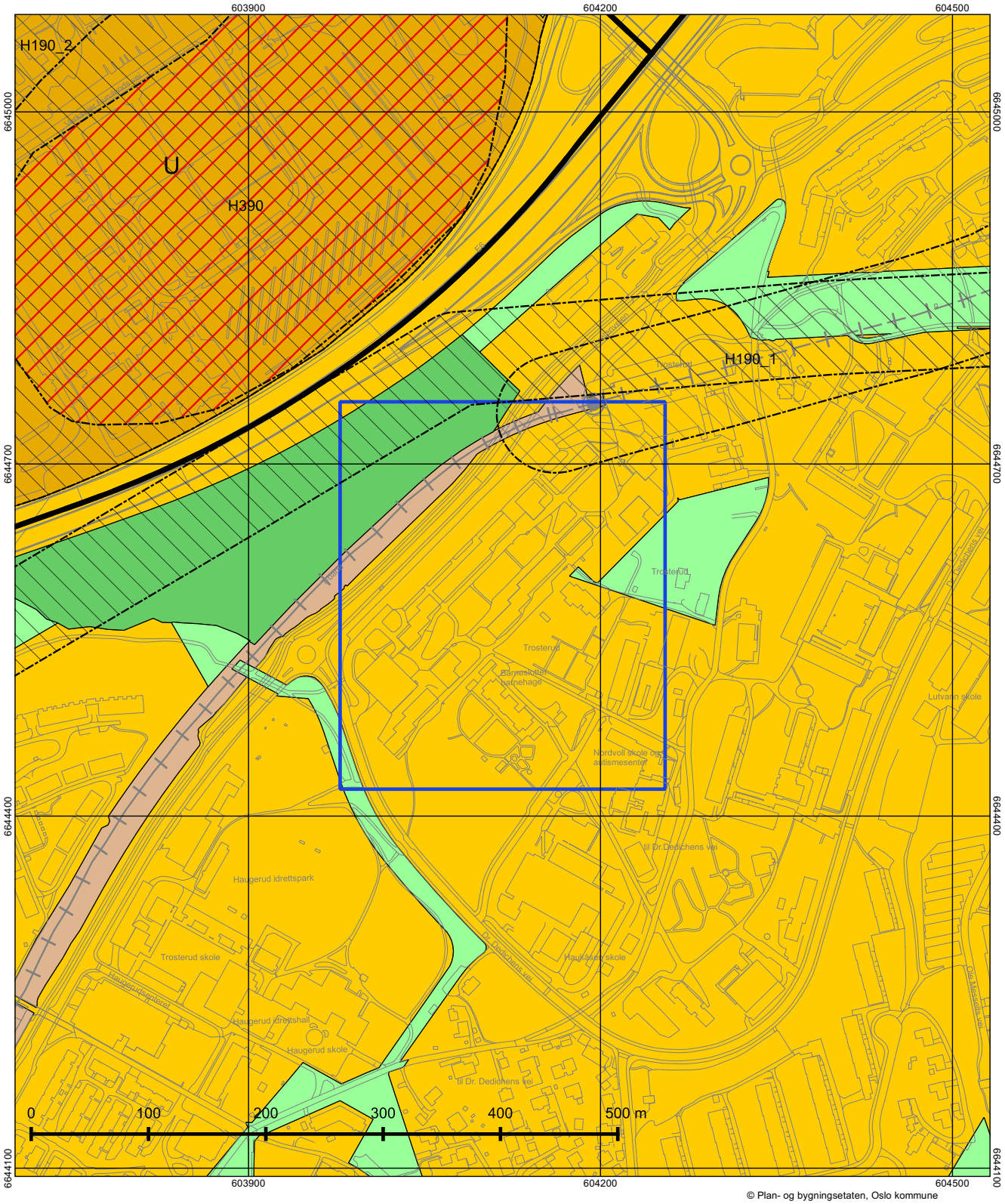
PlottID/Best.nr: 158162/ 86533199
Deres ref.:
Adresse: Tvetenveien 207
Kommentar:
Gnr/Bnr: 142/36

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158162/86533199
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533199
Deres ref: 9219247

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 142, BNR. 36.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 142, bnr. 36.

GNR. 142 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.11.1973.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

38397 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
Seksjon Matrikkel

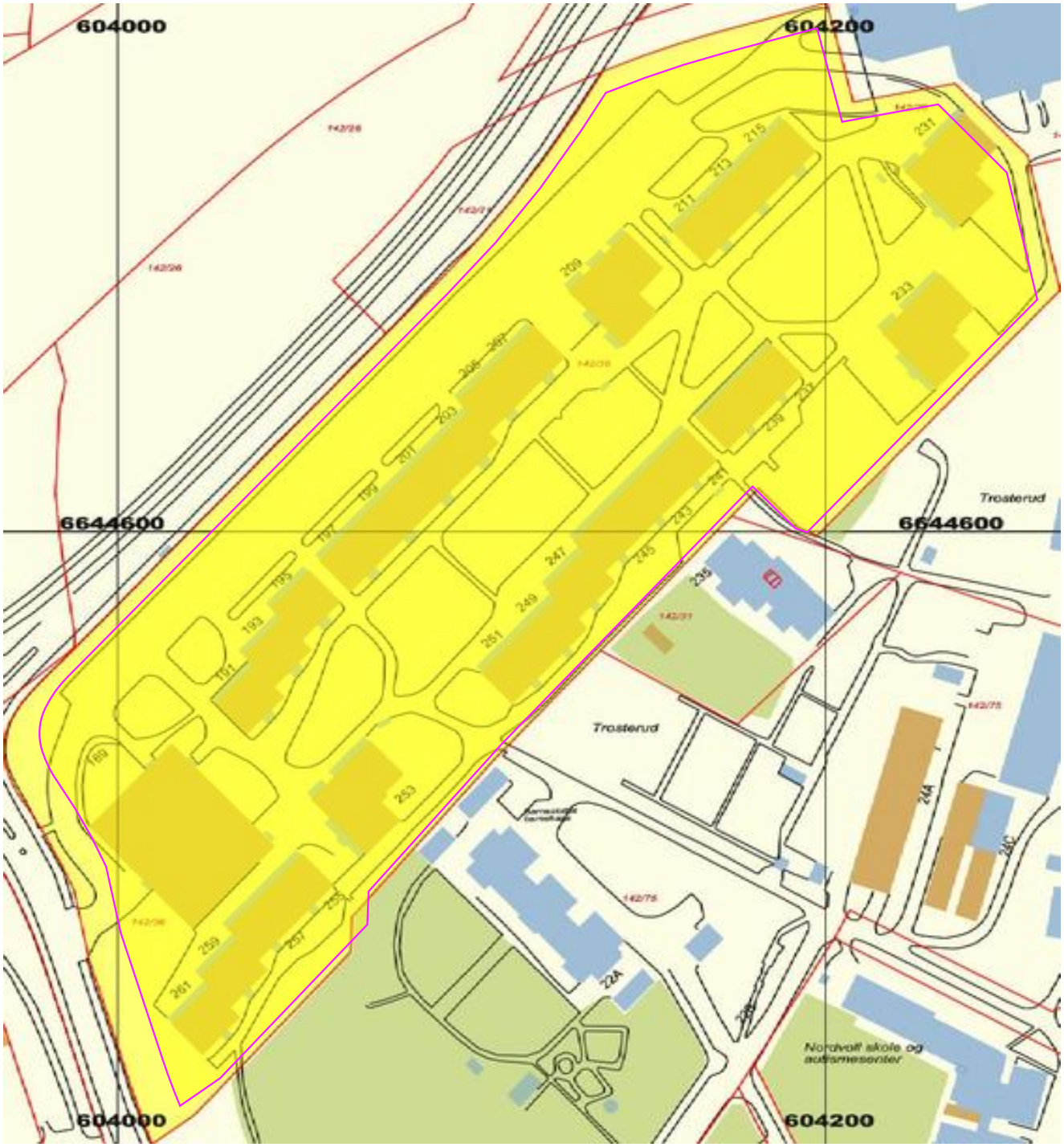
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-1547

Endret regulering av vei 2603 (NY Tvetenvei) på strekningen fra Ytre Ringvei til ca. 80m øst for vei 2600.

S-1547 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.06.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901389
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 29569, 28970, V260897

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

22971

Forslag til endret reguleringsplan for Trosterudområdet, gnr. 142, bnr. 26 samt bebyggelsesplan for vestre del av boligområde A og for stasjons- og forretningsområdet.

22971 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197102728

Vedtaksdato: 14.07.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1816

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

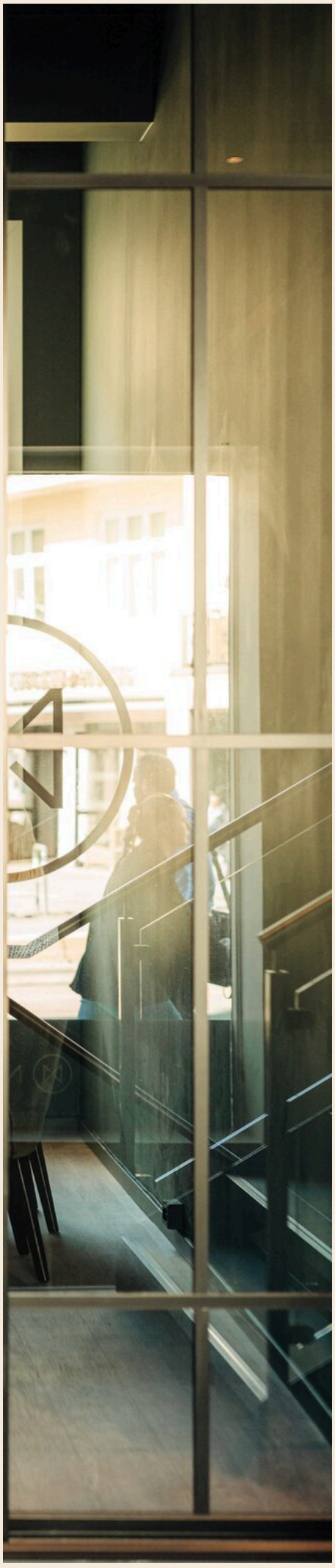
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Østensjø

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

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



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tvetenveien 207 0675 OSLO
Matrikkel: Gnr 142, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tonje Solheim Helseth
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Østensjø
t.helseth@nordvikbolig.no
413 45 194



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: