

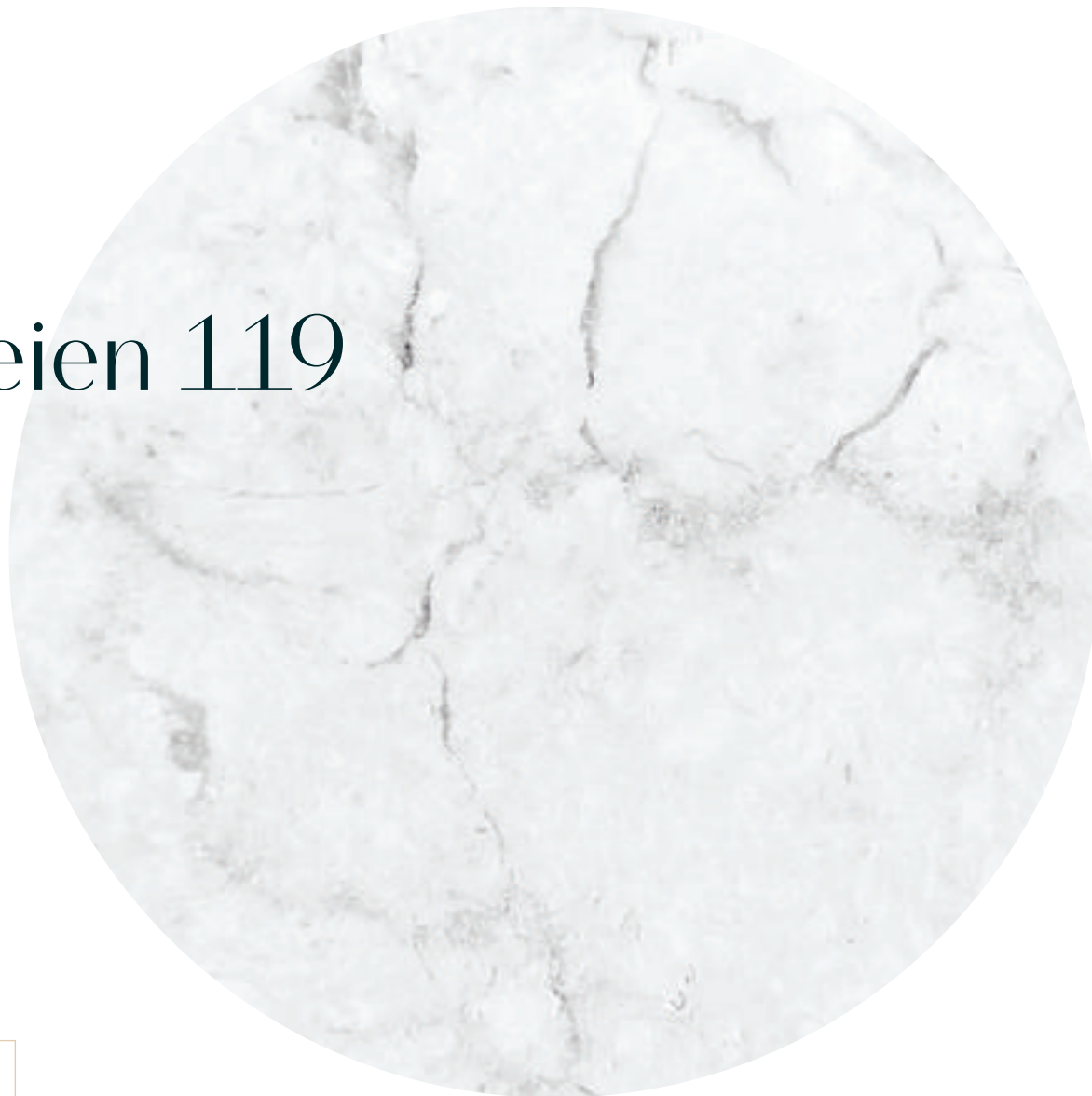


Stallerudveien 119



— Velkommen til

# Stallerudveien 119



# Bogerud

Lys og luftig 2-roms med vestvendt balkong og fin utsikt | Heis | 2 min til T-bane | Markanær beliggenhet | Garasje\*

Prisantydning	3 600 000,-
Fellesgjeld	162 000,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	3 771 592,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 685,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1990
Ansvarlig megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no

Megler	Markus Hagen
Telefon	468 78 887
E-post	m.hagen@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Nordvik bolig v/ Markus Hagen har gleden av å presentere Stallerudveien 119 | En lys, luftig og solrik 2-roms med sentral beliggenhet på Bogerud. Leiligheten består av åpen stue- og kjøkkenløsning, flislagt bad, innredet rom og solrik balkong med fin utsikt. Her bor du attraktivt til med kun 2 min gange til Bogerud senter, T-bane og bussforbindelser, dagligvare og Østmarka med et stort utvalg turløyper og bademuligheter.

Verdt å merke seg:

- Boligen ble nymalt i 2025
- Original 2-roms
- Heisadkomst
- To boder
- Laminat gulv fra 2014/2015
- Kjøkkeninnredning fra 2016
- Perfekt førstegangskjøp
- Vestvendt balkong med svært gode solforhold
- Mulighet for leie av garasje plass
- Nærhet til kollektivtilbud, dagligvarebutikker og flotte grønt areal
- Nærhet til marka med gode turmuligheter året rundt

# Arealer og innhold

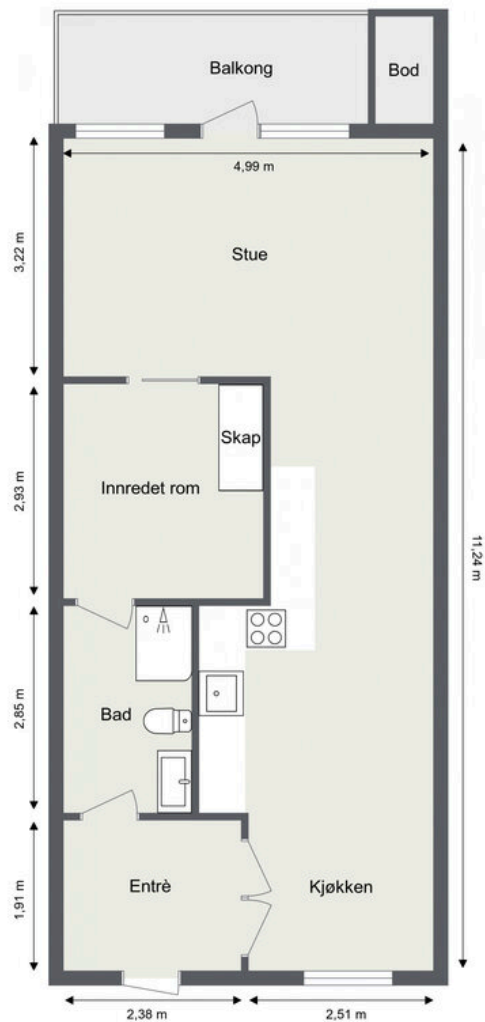
---

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	6 kvm

## Beskrivelse

3. etasje:  
BRA-i: 56 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og innredet rom  
BRA-e: 1 kvm. Bod  
Total BRA: 57 kvm.  
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:  
BRA-e: 3 kvm. Bod  
Total BRA: 3 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.



















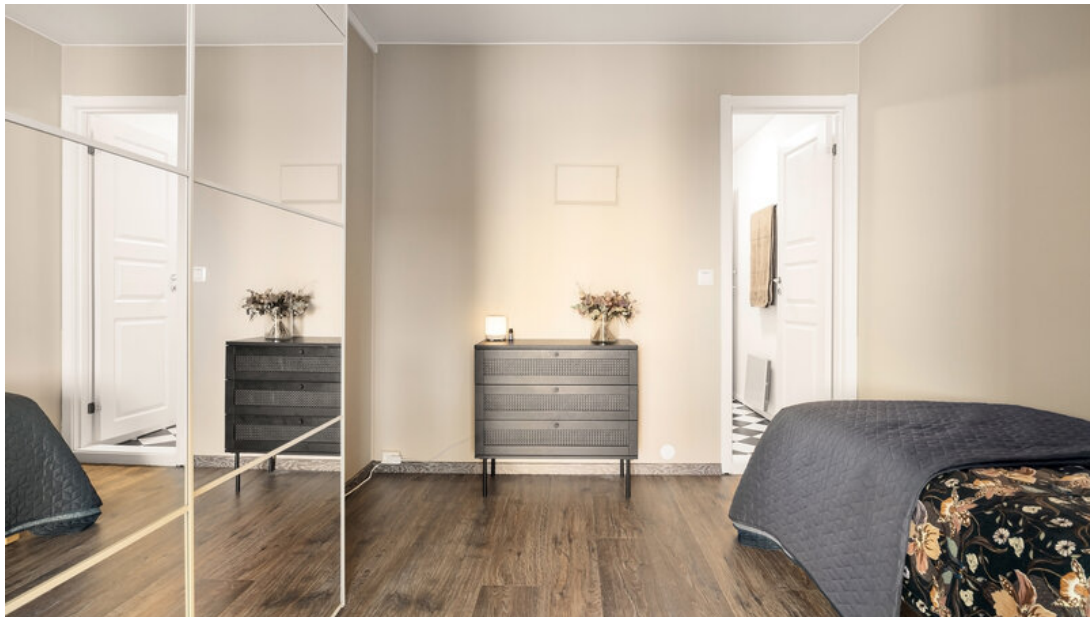
























Informasjon

# Stallerudveien 119

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

18-0225/25

### Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse

Stallerudveien 119, 0693 OSLO

Gnr 163, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 30 i Stallerudv 119 Borettslag, org.nr. 957610242

### Selger

Meera Prasanthan

### Kjøpesum og omkostninger

3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

3 609 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 618 892,- (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.

## Om boligen

### Byggeår

1990

### Etasje

3

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 56 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 60 kvm

TBA: 6 kvm

### Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 56 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og innredet rom

BRA-e: 1 kvm. Bod

Total BRA: 57 kvm.

TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 3 kvm. Bod

Total BRA: 3 kvm.

### Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder bad, entré, kjøkken, stue og innredet rom.

Balkong på 6 m<sup>2</sup>.

Bod på samme etasje på 1 m<sup>2</sup>.

Bod i kjeller på 3 m<sup>2</sup>.

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

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Generelle opplysninger (Bad / 3. etasje):

- Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Det er registrert sprekker i enkelte fliser under dusjkabinettet. Silikon/fugemasse påført på en ufagmessig måte og har noe misfarging.
- Innredningen har noe fuktskader/svelling.
- Gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er observert gamle skruehull i veggene.
- Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid.
- Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 500 000,-

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Vinduer:

- Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.

Etasjeskiller:

- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Balkonger, terrasser ol.:

- Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Varmtvann:

- Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Elektrisk anlegg:

- Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Elektrisk oppvarming:

- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Kjøkkeninnredning:

- Det er observert svelling på benkeplaten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Utvendig solavskjerming:

- TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

### Parkering

Dagens eier leier en garasje plass i felles garasjeanlegg. Styret informerer om at garasjeplassen som disponeres av denne boligen kan holdes av til ny eier dersom dette er ønskelig. Leie av garasje plass er p.t. kr 550 pr. mnd. Det kan installeres elbil lader på plassen om ønskelig, forespørsel må sendes til styret. Pris på installering av lader er p.t. på kr. 19 500,- Strøm for bruk av elbil lader faktureres hvert kvartal. Priser kan variere etter eget forbruk og administrasjonskostnader. Det faktureres også et administrasjonsgebyr på kr 850 til OBOS for garasje plass. Ellers gjesteparkering foran blokken.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, ufaglært.

- Tidligere eier har ikke gjort noe på badet. Vi har malet badet og lagt gulv liste.

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

- Ja, faglært.

- 2024: Ny garasjeport - Garda

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

- Ja, faglært.

- 2016: Drenering bakgård - Selvaag/Steinbakken 2024: Drenering lagt på langsiden av blokken for å hindre vann-innsig i kjellerbodene - RørleggerSentralen.

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

- Ja. Det har blitt gjort endring med soverom og stuen fra opprinnelig byggeår.

- Var tiltaket søknadspliktig? Nei

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

- Ja. Felleskostnader kommer muligvis til å øke i januar 2026.

### Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

### Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.

- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og

trepanel.

- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.

- Etasjeskiller i betongelementer.

- Bygningen har personheis.

#### - Dørcalling

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. Bygningdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

#### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

#### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

#### D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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 elektrisk oppvarming med panelovner.

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 685,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer internett og TV-tjenester fra Teliq, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Det er planlagt økning av felleskostnadene fra 01.01.2026 da borettslaget skal refinansiere dagens lån, i generalforsamlingen ble det opplyst at fellesutgiftene antagelig går opp med 600-800 kroner avhengig av lånet. Endringer kan forekomme.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 081 406,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 325 622,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

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

## Borettslaget

### Om borettslaget

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

Borettslaget skal refinansiere et lån på 15 millioner for å utbedre fuktskader i blokka. Refinansieringen vil sørge for at husleieøkning blir 10%, og ikke mer. Og vi må øke så mye på grunn av byrådets mål om 75% økning i vann og avløpsavgifter innen 2027/28. Lån er ikke tatt opp ennå - vi regner med det kommer i november desember. I generalforsamlingen ble det opplyst at fellesutgiftene antagelig går opp med 600-800 kroner fra og med 01.01 avhengig av lånet.

Borettslaget må grave i bakgården. I 2016 ble ny duk lagt mot fundamentet og entreprenør har ikke isolert godt nok. Det gjør at bakgård må graves opp, og skader i garasje utbedres vår 2026.

Garasjeplass kan leies til kr. 550 i måneden pluss kr.850 i etableringsgebyr. Ny kjøper kan overta selgers parkeringsplass ved kjøp, men kjøper må betale gebyr til OBOS.

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

#### Utført arbeid:

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

#### Forretningsfører

Obos BBL

#### Forkjøpsrett

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

#### Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, 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 styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

#### Informasjon om fellesgjeld

Kr 162 000,-pr. 01.12.2025

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207973696

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,25%

Restsaldo 10 656 020,00

Innfrielsesdato: 30.06.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Borettslaget skal refinansiere et lån på 15 millioner. Betingelser på lånet kan derfor endres.

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

Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.  
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 24 730,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultat:

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

Disponible midler:

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

Borettslaget økte husleien med 5% grunnet generell prisstigning (KPI-vekst 4,7% i 2023) samt bufring for borettslagets utgifter. Bufringen har hjulpet – Utbedringene i borettslaget har blitt gjort uten å ta opp lån, og vi har fortsatt penger på bok.

### Vedtakter og husordensregler

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

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

### Dyrehold

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

### Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring.Polisenr. 566842

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 966 kvm (Eiertomt)

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

#### Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

#### Radonmåling

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

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Stallerudåsen Borettslag ligger i et fint område, med kort vei til flotte rekreasjonsområder. Her har du blant annet naturskjønne Østensjøvannet med et rikt fugleliv, Østmarka med flotte ski-, tur- og sykkelstier, og bademuligheter ved

Nøklevann. Dagligvarehandelen kan gjøres ved KIWI Bogerud Senter. Dersom man ønsker flere alternativer er både Rema 1000 og Coop Prix på Skullerud Torg. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter og Manglerud et godt og variert butikkutvalg, samt et bredt tilbud av diverse kafeer, restauranter, mangeartede forretninger og helsetjenester. Bøler senter og Lambertseter senter med et stort utvalg av butikker og forretninger. Videre finnes det fotballbane (kunstgress), lekeplass, Deichmanske bibliotek, idrettshall, svømmehall, Rustadfeltet med skøytebane og treningssenter.

Det er flere skoler og barnehager i området. Godt idrettsmiljø med en rekke organisert breddeidrett. Rustad IL har ca. 1300 medlemmer. Området har et godt kollektivtilbud med buss, trikk, T-bane og tog. Nærmeste holdeplass er Bogerud T som ligger ca. 450 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 20 min til Majorstuen, 15 min til Oslo S og 42 min til Oslo Lufthavn.

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.11.1991.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten er originalt byggemeldt som en 2-roms leilighet. Soverommet er fjernet, og det er satt opp en vegg og dør som gir et mindre rom. Dagens planløsning består av et innredet rom på deler av tidligere soverom. Endringer er ikke byggemeldt.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

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

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/163/120:

25.10.1990 - Dokumentnr: 64393 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:163 Bnr:121

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1990 - Dokumentnr: 64393 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruksrett biloppst.plasser m.v.

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1991 - Dokumentnr: 26627 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til bl.a. å ha ledninger, kummer, transfor matorkiosk på d.e. samt adkomst og tilsyn med samme.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale

eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiend. Boligformål ,endring krever Oslo Kommunes samtykke Innløsningsrett for Oslo Kommune . Div.best.

25.10.1990 - Dokumentnr: 64392 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:163 Bnr:1

Målebrev + grendejust. fra gnr. 163 bnr. 2

25.10.1990 - Dokumentnr: 64393 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:163 Bnr:66

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

29.10.1990 - Dokumentnr: 65037 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:167 Bnr:47

Stedsevarig bruksrett til trapp/sti over d.e., m.v.

### Legalpant

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 000,-  
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-  
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-  
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-  
Tilrettelegging kr. 14 990,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-  
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-  
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-  
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 116 208,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

#### 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 22. desember 2025

#### Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 93680786

#### Ansvarlig megler

Markus Hagen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 46878887

#### Meglerforetaket

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

#### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

# Stallerudveien 119

# Stallerudveien 119

Nabolaget Bølerilla - vurdert av 128 lokaljente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	16 min ⚡ 1,1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	21 min ⚡ 1,9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	10 min ⚡ 0,9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	18 min ⚡ 1,3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	7 min 🚗 3,6 km

## Offentlig transport

🚏 <b>Bogerud T</b> Linje NC2, 3N, FBI0, 76, 79	5 min ⚡ 0,4 km
🚏 <b>Bogerud</b> Linje 2, 3	6 min ⚡ 0,5 km
🚏 <b>Bryn stasjon</b> Linje L1	9 min 🚗 4,6 km
🚏 <b>Kastellet</b> Linje 13, 19	10 min 🚗 4,8 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 9,1 km

## Barnehager

Østensjøstua barnehage (0-5 år... 43 barn	6 min ⚡ 0,5 km
Bogerud Gård barnehage (1-5 år... 135 barn	8 min ⚡ 0,7 km
Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min ⚡ 0,7 km

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

🏈 Stallerud borettslag ballplass	6 min ⚡
🏊 Nøklevann skole	9 min ⚡
⚽ EVO Bøler Senter	13 min ⚡
⚽ Skullerud Sport Senter	17 min ⚡

«Bra sted med lin nærhet til matka, og ikke langt fra byen.»

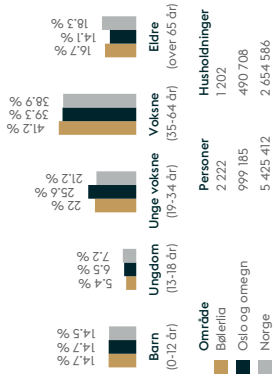
— Sitat fra en lokaljente

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 70/100



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025





# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## STALLERUDVEIEN 119, 0693 OSLO

Gnr: 163 Bnr: 120 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

*Hasnat Faiz*

HASNAT FAIZ  
estatekonsult@gmail.com  
Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 17/12/2025  
Utskriftsdato: 17/12/2025  
Oppdragsnummer: 98115  
Referansenr:



### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

### Konklusjon tilstand

#### **Bebyggelse**

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder. Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

#### **Standard**

Leilighet med normal og noe eldre standard, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

#### **Oppgraderinger i borettslaget**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid*

2025:

- Montert nye ytterdører.

2019:

- Montert nye vinduer i stue.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

#### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.



#### Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

#### Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Utvendig solavskjerming

#### Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 3. etasje) – utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-

Totalestimert utbedringer: kr. 200 000 – 500 000,-



## Befaring og eiendomsopplysninger

#### Rapportdata

Kunde: Meera Prasanthan  
 Takstmenn: Hasnat Faiz  
 Befaring/tilstede: Eier: Meera Prasanthan, Takstmenn: Hasnat Faiz

#### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

#### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 163 Bnr: 120  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 7927.9 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Stallerudveien 119 Borettslag  
 Adresse: Stallerudveien 119, 0693 OSLO

#### Andelsleilighet

Selskap: Stallerudveien 119 Borettslag  
 Organisasjonsnr: 957 610 242  
 Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
 Eier: Meera Prasanthan  
 Andelsnummer: 30

#### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/12/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	16/12/2025	Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.			
Ambita infoland	17/12/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1990

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
3. etasje	56	1	0	6
Sum bolig:	56	4	0	6
Sum BRA:	60			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Innredet rom	Ekstern bod	

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 56 m<sup>2</sup>. S-rom: 0 m<sup>2</sup>.

## Leilighet

#### Felles bygningsdeler

##### Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

##### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og trepanel.
- Yttertak i flatt oppført betongdekke teknet med takpapp/fole.

##### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

#### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

##### Ordrett fra forskriften:

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

#### Dokumentasjon

##### Beskrivelse:

Montering av vinduer og ytterdører er utført av borettslaget. Dokumentasjon på de nevnte forholdene foreligger hos borettslaget.

#### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

#### Vinduer

##### Beskrivelse:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2019.

##### Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Vinduer

##### Beskrivelse:

Vinduer med isolerglass, produsert i 1991 i kjøkken.

##### Tilstandsvurdering:

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal brukssituasjon.

TG: 2

#### Ytterdører

##### Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse EI-30 med 36 desibel lydnotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

##### Tilstandsvurdering:

TG: 1



#### Innvendige dører

Beskrivelse:	Tøfløyet dør med glassfelt til kjøkken. Foldedør til innredet rom. Profilerte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

#### Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

#### Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbare skjevhet.	TG: 2

#### Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6 m <sup>2</sup> . Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.  Heller og kunstgress på dekke, med rekkverk i metallkonstruksjon og blomsterkasse i betongkonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.  Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2

#### Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.  
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

#### Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2009, montert i benkeskap på kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.	TG: 2



#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkeninnredning. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert synlige plastrør under kjøkkeninnredningen som ikke har varerør. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.  Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.  Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.  TG 2 er gitt på grunn a nevnte forhold.  Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.	TG: 2

#### Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftsentilert i oppholdsrom.  Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

#### Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.  
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*



#### Elektrisk anlegg

**Beskrivelse:** Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i Innredet rom.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

**Tilstandsvurdering:** Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av leiligheten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG: 2

#### Elektrisk oppvarming

**Beskrivelse:** Elektrisk oppvarming med panelovner.

**Tilstandsvurdering:** Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

#### Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

#### Kjøkkeninnredning

**Beskrivelse:** Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er integrert i innredningen.

**Tilstandsvurdering:** Det er observert svelling på benkeplaten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 2

#### Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*



#### Overflater på innvendige gulv

**Beskrivelse:** Innvendige gulv er belagt med laminat.

**Tilstandsvurdering:** Det var begrenset inspeksjonsmulighet i innredet rom, da det var tildekket med papp under befaringen. Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

#### Overflater på innvendige vegger

**Beskrivelse:** Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

**Tilstandsvurdering:** Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

#### Overflater på innvendig himling

**Beskrivelse:** Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2.40 m målt i stue.

**Tilstandsvurdering:** Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

#### Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

#### Fast inventar

**Beskrivelse:** Skyvedørgarderobe med speilfronter.

**Tilstandsvurdering:**

TG: 1

#### Utvendig solavskjerming

**Beskrivelse:** Markiser er montert over balkong.

**Tilstandsvurdering:** TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

#### Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. I diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*



#### Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato. Himling med pusset og malt overflater. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser med sluk i plast. Dusjkabinett, servant og kiosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert sprekker i enkelte fliser under dusjkabinettet. Silikon/fugemasse påført på en ufagmessig måte og har noe misfarging. Innredningen har noe fuktskader/svelling.
	Gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er observert gamle skruerull i veggene.
	Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.
	Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
	Estimert omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.
Tilstandsvurdering:	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-500 000,-
<b>Hulltaking – Bad, 3. etasje</b>	
Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra innredet rom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0



#### Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et bolikjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

#### Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimert omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimert gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

#### Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under



befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasst balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringensdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## 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.

Utstyrt dato  
16. des. 2025  
Oppdragsnummer  
18-0225/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Stallerudveien 119, 0693 OSLO	Meglerfirma Nordvik Østensjø
Selgere Meera Prasanthan	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. mars 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 566842 Forsikret i: IF Skadeforsikring	

### Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har ikke gjort noe på badet. Vi har malet badet og lagt gulv liste.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Ny garasjeport - Garda

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Drenering bakgård - Selvaag/Steinbakken 2024: Drenering lagt på langsiden av blokka for å hindre vann-innsig i kjellerbodene - RørleggerSentralen

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det har blitt gjort endring med soverom og stuen fra opprinnelig byggeår.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, 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, nabovarster/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/fellegjelden?

Ja

Beskriv: Felleskostnader kommer muligvis til å øke i januar 2026.

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>

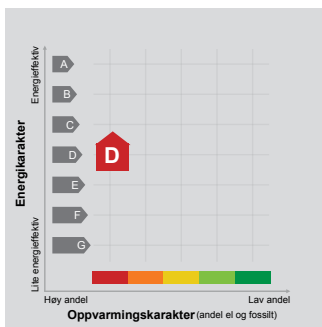
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 18-0225/25**



## ENERGIATTEST

Adresse	Stallerudveien 119
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81108501
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-194532
Dato	02.12.2025
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](http://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: Reduser innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



Østensjø Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik  
 Sofienberggata 23C, 0588 OSLO  
 E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0225/25 . Vår ref.: 6477-1-308

Dato: 01.12.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Stallerudveien 119 borettslag  
 Organisasjonsnr: 957610242  
 Andelseier: Prasanthan, Meera  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 308  
 Adresse: Stallerudveien 119, 0693 OSLO  
 Andelsnummer: 30  
 Gnr. 163  
 Bnr. 120

Borettsinnskudd: Kr. 108 100,00,-

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- politenummer 566842.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsesstiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
 Lånenr.: 98207973696  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 5,25%  
 Restsaldo: 10 656 020,00  
 Innfrielsesdato: 30.06.2035  
 Type rente: Flytende rente  
 Termer 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: 5 685,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	5 685,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restansforesporsel@obos.no](mailto:restansforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 024,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 392,-
Annen formue:	24 730,-
Gjeld:	171 636,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98207973696
Restsaldo:	161 452,57
Kapitalkostnader:	1 778,51
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 452,57,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: [daniel.walter@obos.no](mailto:daniel.walter@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

##### 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](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til rådgiver Daniel Matthias Walter, e-post: [daniel.walter@obos.no](mailto:daniel.walter@obos.no)

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: [stallerudveien119@styrerrommet.no](mailto:stallerudveien119@styrerrommet.no)

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.212,-

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

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

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6477  
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

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

#### Dato for årsmøtet:

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

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### Saker til behandling

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

Sak 1

**Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Daniel Walter foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslått.

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

**Årsrapport fra styret**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Det har vært et rolig år på styrefronten, men dessverre med en uvanlig høy forekomst av beboersaker som har krevd juridisk kompetanse og grundige diskusjoner, samt diskusjoner med forsikringsselskap.

Ellers har vi inngått en avtale med OBOS om vedlikeholdsplanlegging, og vi har etter befarng og kontrakts gjennomgang fått beskjed om at gården er i godt vedlikeholdt stand, utenom alderstegnene.

Vi har også jobbet med å få kunstig intelligens inn i arbeidsflyten, og det er mulig at Cirstyn tar en kort demonstrasjon av hva hun holder på å bygge på generalforsamlingen om det er tid, og folk er interesserte. Disse sakene er grunnen til noen av forslagene du kan lese om lenger ned i årsmøteinnkallingen. Dette fordi de ikke bare har vært tidkrevende, de har også påført borettslaget en del store uforutsette utgifter i form av advokathonorar og annet. Ellers har vi jobbet med:

**Blomsterbed**

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

**Bakgården**

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

Styret har heller valgt å se an status på blomsterbedet, og så snart ettårssjekken post-leveranse var godkjent, argumenterte styreleder for å bruke radar- eller kamerateknologi som kunne gi oss faktisk oversikt over problemet før vi setter i gang med å bruke enorme summer på graving.

Styret er derfor i skrivende stund i gang med å innhente tilbud om befarng med radar og termikk-kamera, slik at vi får en status på fundamentet, slik at vi kan håndtere det vi faktisk finner, og så grave – om vi må – ut fra det. Vi benytter også anledningen til å ta en sjekk på tilstanden på betong og balkonger i blokka. Tilbud forventes

mellom 09 og 13 juni.

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

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

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

Når vi så har nøstet opp nok en del av vann-puslespillet, er den gode nyheten at dette kan fikses på flere vis: Først må vi få til en ny vurdering av skumtilstanden via kjerneprøve eller annen testing. Dette gjør vi via enten OBOS Prosjekt eller et geoteknisk firma. Når vi har resultatet, må vi vurdere om vi skal ha: Ny injeksjon med nytt polyuretanskum, epoksy, eller om vi skal grave opp bakgården ved pumpestasjonen/foran 101 – 103

Prisen avhenger av videre utredninger og resultater. Hensikten er uansett å tette eksisterende steder der vannet kommer inn, og identifisere svake punkter for framtidig vedlikehold.

#### Nye dører

Nye dører ankom uken før påske og installeres i etapper i henhold til vedtak fra generalforsamlingen i juni '24. Styret valgte å betale installasjonen i tre avdrag for å spre den økonomiske belastningen. Dørene installeres fortløpende, og per 03.06.25 har ca 25 leiligheter har fått nye dører. De nye dørene er av BS30-standard, som betyr at de er brannsikre i 30 minutter. Dette er en betydelig sikkerhetsoppgradering fra de gamle dørene som ikke hadde brannsertifisering, selv om dette ikke er et forsikringskrav.

Vi minner om at grunnet dørenes brannsikre konstruksjon bør eksisterende ringeklokker ikke monteres direkte inn i døren, da boring skader den brannsikre membranen.

Vi har derfor bestilt elektroniske ringeklokker som festes utenpå døren. Styret kan ikke pålegge noen å ha ringeklokke, så dere må bestille disse. De koster 1000 kroner per stykk. Dette dekkes av borettslaget.

#### Telia

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

#### Varmtvannsbereidere

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

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

#### Oppussinger

Ombygging av leiligheter uten hensyn til ventilasjon har medført betydelige kostnader for borettslaget. Vi har fått mye kjeft av beboere for dårlig ventilasjon, men i mange tilfeller de siste par årene har ombygging av leiligheter vært en del av problemet. Men vi sjekker alltid, og dette fører til økte driftskostnader. Bare i vår brukte vi over 100 000 uforutsette kroner på dette i form av kamerasjeikk i alle vertikaler og spyling i soilrørene – noe vi hadde håpet å ha på neste års budsjett, da dette ikke er småpenger.

I denne sammenhengen er det viktig å presisere at dette ikke handler om å peke på enkeltbeboere, men om håndverkere som manglet kompetanse eller vilje til å identifisere ventilasjonsproblematikken. At en beboer ønsker å omarrangere veggene i leiligheten er så sin sak, men da MÅ ventilasjon være del av helhetsvurderingen.

Det er viktig å huske på at leilighetenes originallayout er designet for optimal ventilasjon. Omfattende layoutendringer påvirker ikke bare egen leilighet, men hele vertikalrekka, siden ventilasjon i øvre etasjer trekker lufta fra de lavere etasjene opp.

Ventilasjonsjaks-rens og ventilasjonssjekk planlegges august/september, forutsatt budsjett, siden vi er litt blakke nå, og vi har også framlagt forslag til vedtekstoppdatering.

#### Bad

Som del av arbeidet med varmtvann og ventilasjon har vi også bedt Rørlegger Sentralen om oppussingspakke på bad, og vi venter på tilbud, det må et par befaringer til, først.

Det vi har etterlyst er en totalpakke med borettslagsrabatt for de som planlegger å pusse opp badet i framtiden, slik at vi unngår framtidige situasjoner med slett håndverk som påfører både beboer og borettslag ekstra kostnader. Badene betales dog av andelseier.

#### Markiser

Siden Markisemannen nå også tilbyr nedbetaling, ba vi om ny befaring for å få borettslagsrabatt. Om borettslaget skal forskuttere, så har det hensikt å se om vi kan få en enda gunstigere avtale. De var på befaring 03.06.

De kan tilby oss rabatt om vi bestiller minimum 30 markiser, eller en liten rabatt om vi bestiller en og en av gangen ut fra hva beboer ønsker. Vi legger ut informasjon med konkrete tilbud så snart de foreligger.

#### Økonomi

##### Uforutsette utgifter 2024/2025

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

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

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

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

o **Totalt uplanlagt:** 205K

**Finansiell strategi til nå**

Borettslaget har konsekvent finansiert alle større prosjekter med egne midler heller enn lån. Disse prosjektene har alle som én vært reparasjons eller sikkerhetsrelaterte, som SFTY alarmene, ny garasjeport, blomsterbedet og de nye dørene. Dette har redusert våre sparemidler betraktelig, men har holdt fellesutgiftene lave.

Per 03.06 er det 500 000 på sparekonto. Den er altså ikke tom, men vi trenger å begynne å bygge den opp igjen. Dette er litt uforenlig med vedlikeholdsarbeidene som må gjøres, særlig når vi nå ser konsekvensen av Oslo Kommunes mål om at kommunale utgifter (vann, avløp og søppel) skal øke med 70% innen 2028. I snitt så er dette nesten 20% per år. Vi ser allerede nå at dette, sammen med vanlig konsumprisindeks vil medføre en husleieøkning på 300-400 kroner fra 01.01.2026.

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

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

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

2. Vi har med vilje unngått å øke det eksisterende lånet for å unngå høyere renter og avdrag, og dette har i sin tur holdt fellesutgiftene nede de siste seks årene.

Så selv om vi nå vurderer et mindre tilleggs lån når renten er høy, må det sees i sammenheng med alt vi har kunnet betale av egen lomme sammen med lave fellesutgifter. Det er ingen som så den brutale avgiftsøkningen fra kommunen før i fjor da vi fattet tidligere generalforsamlingsvedtak.

Dette er altså grunnen til at vi ber om å enten ta opp 2, 2.5 eller 3 millioner i lån, og dere ser prognose under vedtaksavsnittet «lån»

#### Enova

Vi har valgt å vente med Enova vurderinger til vi har vedlikeholdsplanen og modulen på plass. Og den diskuteres 15-16 juni etter befaringene i mai.

Dette fordi tilskuddet har minket – vi får refundert opp til 125 000 kroner av utredningen, og vi ønsker å planlegge og iverksette tiltak som får blokka opp fra rød D eller E til en rød C, noe som vil gjøre leilighetene mer energieffektive. Fordi vi ikke har fjernvarme, kommer vi ikke til å få energiklasse A eller B – som ville ha gitt oss muligheten til grønne lån, men det er kanskje også verdt å diskutere i framtiden?

#### SFTY – lekkasjvarsler

Vi har vurdert lekkasjvarsling fra SFTY i alle leiligheter. Dette vil kobles opp mot eksisterende brannvarsler.

Vi fikk et godt til bud på dette, og vil koste borettslaget ca 3 900 kroner måneden, 46,728 kroner året. Vi har lagt dette som forslag til vedtak.

#### Beredskap:

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

#### Valgkomité

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

Dette for å gi et nytt styre en så god handover som mulig, og unngå det som skjedde sist, da all informasjon vi hadde, lå på en defekt USB.

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.

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

#### Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

#### Sak 6

### Årsregnskap

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

#### Vedlegg

1. 6477 Stallerudveien 119 Borettslag.pdf

2. 6477 Årsregnskap 2024.pdf

3. 6477 Kostnadsdiagramm 2024.pdf

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

#### Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

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

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

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

#### Innstilling

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

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cirstyn Bech

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anja Sveen Johansson
- Kristoffer Berdal

##### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorunn Ervik
- Thomas Jerstad

##### Valg av 3 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

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

Sak 9

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cirstyn Bech

##### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristoffer Berdal

Sak 10

### Lekeplass i bakgården

#### Forslag fremmet av:

Samantha Venter

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det mulig å få en lekeplass i bakgården?

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 11

### Varmtvannsberedere 1

#### Forslag fremmet av:

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

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas.

**Forslag til vedtak**

Varmtvannsberedere skiftes ut.

Sak 12

**Varmtvannsberedere 2****Forslag fremmet av:**

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Vedtas

Sak 13

**Lån til vedlikehold****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

- Om varmtvannsberedere vedtas, koster dette mellom 800 000 til 1,2 millioner
- Betale ut siste avdrag av dørene (600 000 + ca 55 ringeklokker – 55 000)
- LED belysning i svalgangene (Ca 100 000)
- Forskuttering Enova (125 000)
- Eventuelle andre prosjektkostnader

Vi ber om å få inngå et lån på 2.500.000 kroner.

Dette betales ned over 10 år med følgende satser (estimert på grunnlag av nåværende rentebetingelser):

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

- Renter: 785 599

**Styrets innstilling**

Vi ber om å få vedtak til å låne 2,5 millioner kroner slik at vi i hvert fall kan ta varmtvannsberedere, betale ferdig dørene, og bytte til LED lamper, samt å ha noe overskudd til å evt forskuttere markiser og dekke evt andre prosjektkostnader.

**Forslag til vedtak**

Vedtas

Sak 14

**Endring av vedtekter ift oppussing****Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 15

**Valgkomité**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

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

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.

Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar a 5 000 kroner til hver, og med krav om å stille på OBOS kurs og å levere en innstilling til et godt styre.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**  
Vedtast

Sak 16

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

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

På tidligere generalforsamlinger har det vært diskutert å ta inn ekstern styreleder.

Om vi skal ha en ekstern styreleder, så må vi ha føringer vedtatt av generalforsamlingen før dette implementeres. Og føringene er:

**1) Generelle føringer**

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

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

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

**3) Begrensning av økonomisk handlingsrom uten generalforsamling**

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**  
Vedtast

Sak 17

**Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen**

**Forslag fremmet av:**  
Line Wilhelmsen

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Kan vi fjerne papirdunken i oppgangen?

**Styrets innstilling**

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

Vi overlater til beboerne å velge om de ønsker å beholde dunken eller ikke.

**Forslag til vedtak**

Beboerne stemmer for eller imot

Sak 18

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

Forslag fremmet av:

Line Wilhelmsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### 1: Markiser

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

**Styrets kommentar:**

Behandlet under egne vedtak (markiser + økonomi). Forfallne markiser håndteres sak-for-sak av styret, men dette er i hovedsak andelseiers ansvar.

Dette har blitt behandlet som egen sak.

### 2: Bekk i bakgården

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

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

### 3: Grus

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

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

### 4: Spirea ved baktrapp

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

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

### 5: Hagegruppe

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

**Styrets kommentar:** Se svar over

### 6: Sykkelparkering

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

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

### 7: Avfall på felles arealer

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

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

### 8: Kameraovervåking

-Oppdatering av reglement for bruk av kameraovervåking iht Datatilsynet, hva bruk av kontainere og søppeltonner gjelder. Dette har utgjort styret oppmerksom på tidligere i våres.

**Styrets kommentar:** Regelen for bruk av kamera er at vi stort sett ikke ser på kamera med mindre vi har grunn. Kamera har vært brukt til å bistå politiet, spore innbrudd, se om det brenner når alarmen har gått, se om dør- eller portprobleme har hatt en menneskelig årsak, og å sjekke bod-dørene når vi har fått beskjed om at de har vært vrang.

Formuleringen som ble brukt i vår ble sjekket mot advokat i etterkant, og styret innrømmer at den var uheldig formulert, og beklager.

### 9: Vibbo

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

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

## 10: Kjegler ved boden

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

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

## Forslag til vedtak

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

## Vedlegg

4. Line\_GF.pdf

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligsekskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

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

**SPEISIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

Line Merete Wilhelmsen

i går kl. 15.21

Eier

1. Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL

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

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

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

Mulig tiltak? Hvor gjør evt frivillige av grusen?

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

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

-SYKKELPARKERING. Utarbeide forslag til mulig sykkelparkering i bakgården slik at alle får plass.

Støpe stativer i bakke? Låsbar netting bod? Dør i næværende port for enklest inn/utgang?

Minimerer skader på vegger i oppgang og heis.

-Tidsbegrensning for avfall på felles arealer når man pusser opp, tiltak når dette ikke følges.

Plassering på henvist plass for ikke å sperre port til bakgården.

-Oppdatering av reglement for bruk av kameraovervåking iht Datatilsynet, hva bruk av containere og søppeltønner gjelder. Dette har utgjort styret oppmerksom på tidligere i våres.

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

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





## Protokoll til årsmøte 2025 for STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 957610242

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

#### Styrets innstilling

Thora Standal Aarrestad og Bente Boman foreslås som protokollvitner.

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

•

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport fra styret

Det har vært et rolig år på styrefronten, men dessverre med en uvanlig høy forekomst av beboersaker som har krevd juridisk kompetanse og grundige diskusjoner, samt diskusjoner med forsikringsselskap.

Ellers har vi inngått en avtale med OBOS om vedlikeholdsplanlegging, og vi har etter befarings og kontrakts gjennomgang fått beskjed om at gården er i godt vedlikeholdt stand, utenom alderstegnene.

Vi har også jobbet med å få kunstig intelligens inn i arbeidsflyten, og det er mulig at Cirstyn tar en kort demonstrasjon av hva hun holder på å bygge på generalforsamlingen om det er tid, og folk er interesserte. Disse sakene er grunnen til noen av forslagene du kan lese om lenger ned i årsmøteinnkallingen. Dette fordi de ikke bare har vært tidkrevende, de har også påført borettslaget en del store uforutsette utgifter i form av advokathonorar og annet. Ellers har vi jobbet med:

#### Blomsterbed

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

#### Bakgården

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

Styret har heller valgt å se an status på blomsterbedet, og så snart ettårssjekken post-leveranse var godkjent, argumenterte styreleder for å bruke radar- eller kamerateknologi som kunne gi oss faktisk oversikt over problemet før vi setter i gang med å bruke enorme summer på graving.

Styret er derfor i skrivende stund i gang med å innhente tilbud om befarings med radar og termikk-kamera, slik at vi får en status på fundamentet, slik at vi kan håndtere det vi faktisk finner, og så grave – om vi må – ut fra det. Vi benytter også anledningen til å ta en sjekk på tilstanden på betong og balkonger i blokka. Tilbud forventes mellom 09 og 13 juni.

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

Det ble også påpekt at vannet i heisrommet kommer inn via injeksjonspunkter.

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



Under befaring med OBOS Prosjekt for vedlikeholdsplanlegging kom det samme uopfordret fram: Vannet i heisrommet kommer av at det er injisert skum under (deler av?) fundamentet i blokka.

Hvorfor verken Selvaag eller andre har observert eller påpekt disse punktene er et like stort spørsmål i styret som det er hos dere. Siden 2019 har det vært mange befaringer der nede, med alt fra Selvaag (2019, 2023 med daværende styre), til Oslo PumpeService, OBOS Prosjekt, Rørlegger Sentralen og tre ulike vaktmesterfirma. (Til og med tidligere styreleder klaget over vann i heisrommet til Selvaag i 2018. Han fikk beskjed om at «sånt må man regne med» fra de.)

Når vi så har nøstet opp nok en del av vann-puslespillet, er den gode nyheten at dette kan fikses på flere vis: Først må vi få til en ny vurdering av skumtilstanden via kjerneprobe eller annen testing. Dette gjør vi via enten OBOS Prosjekt eller et geoteknisk firma. Når vi har resultatet, må vi vurdere om vi skal ha: Ny injeksjon med nytt polyuretanskum, epoksy, eller om vi skal grave opp bakgården ved pumpestasjonen/foran 101 – 103

Prisen avhenger av videre utredninger og resultater.

Hensikten er uansett å tette eksisterende steder der vannet kommer inn, og identifisere svake punkter for framtidig vedlikehold.

#### Nye dører

Nye dører ankom uken før påske og installeres i etapper i henhold til vedtak fra generalforsamlingen i juni '24. Styret valgte å betale installasjonen i tre avdrag for å spre den økonomiske belastningen. Dørene installeres fortløpende, og per 03.06.25 har ca 25 leiligheter fått nye dører. De nye dørene er av BS30-standard, som betyr at de er brannsikre i 30 minutter. Dette er en betydelig sikkerhetsoppradering fra de gamle dørene som ikke hadde brannsertifisering, selv om dette ikke er et forsikringskrav.

Vi minner om at grunnnet dørenes brannsikre konstruksjon bør eksisterende ringeklokker ikke monteres direkte inn i døren, da boring skader den brannsikre membranen.

Vi har derfor bestilt elektroniske ringeklokker som festes utenpå døren. Styret kan ikke pålegge noen å ha ringeklokke, så dere må bestille disse. De koster 1000 kroner per stykk. Dette dekkes av borettslaget.

#### Telia

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

#### Varmtvannsberedere

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

#### Oppussinger

Ombygging av leiligheter uten hensyn til ventilasjon har medført betydelige kostnader for borettslaget. Vi har fått mye kjeft av beboere for dårlig ventilasjon, men i mange tilfeller de siste par årene har ombygging av leiligheter vært en del av problemet. Men vi sjekker alltid, og dette fører til økte driftskostnader. Bare i vår brukte vi over 100 000 uforutsette kroner på dette i form av kamerasjekk i alle vertikaler og spyling i soilrørene – noe vi hadde håpet å ha på neste års budsjett, da dette ikke er småpenger.

I denne sammenhengen er det viktig å presisere at dette ikke handler om å peke på enkeltbeboere, men om håndverkere som manglet kompetanse eller vilje til å identifisere ventilasjonsproblematikken. At en

beboer ønsker å omarrangere veggene i leiligheten er så sin sak, men da MÅ ventilasjon være del av helhetsvurderingen.

Det er viktig å huske på at leilighetenes originallayout er designet for optimal ventilasjon. Omfattende layoutendringer påvirker ikke bare egen leilighet, men hele vertikalrekka, siden ventilasjon i øvre etasjer trekker lufta fra de lavere etasjene opp.

Ventilasjonssjaks-rens og ventilasjonssjekk planlegges august/september, forutsatt budsjett, siden vi er litt blakke nå, og vi har også framlagt forslag til vedtektsoppdatering.

#### Bad

Som del av arbeidet med varmtvann og ventilasjon har vi også bedt Rørlegger Sentralen om oppussingspakke på bad, og vi venter på tilbud, det må et par befaringer til, først.

Det vi har etterlyst er en totalpakke med borettslagsrabatt for de som planlegger å pusse opp badet i framtiden, slik at vi unngår framtidige situasjoner med slett håndverk som påfører både beboer og borettslag ekstra kostnader. Badene betales dog av andelseier.

#### Markiser

Siden Markisemannen nå også tilbyr nedbetaling, ba vi om ny befaring for å få borettslagsrabatt. Om borettslaget skal forskuttere, så har det hensikt å se om vi kan få en enda gunstigere avtale. De var på befaring 03.06.

De kan tilby oss rabatt om vi bestiller minimum 30 markiser, eller en liten rabatt om vi bestiller en og en av gangen ut fra hva beboer ønsker. Vi legger ut informasjon med konkrete tilbud så snart de foreligger.

#### Økonomi

##### Uforutsette utgifter 2024/2025

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

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

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

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

o **Totalt uplanlagt:** 205K

##### Finansiell strategi til nå

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

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

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

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

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

2. Vi har med vilje unngått å øke det eksisterende lånet for å unngå høyere renter og avdrag, og dette har i sin tur holdt fellesutgiftene nede de siste seks årene.

Så selv om vi nå vurderer et mindre tilleggs lån når renten er høy, må det sees i sammenheng med alt vi har kunnet betale av egen lomme sammen med lave fellesutgifter. Det er ingen som så den brutale avgiftsøkningen fra kommunen før i fjor da vi fattet tidligere generalforsamlingsvedtak.

Dette er altså grunnen til at vi ber om å enten ta opp 2, 2.5 eller 3 millioner i lån, og dere ser prognose under vedtaksavsnittet «lån»

#### Enova

Vi har valgt å vente med Enova vurderinger til vi har vedlikeholdsplanen og modulen på plass. Og den diskuteres 15-16 juni etter befaringene i mai.

Dette fordi tilskuddet har minket – vi får refundert opp til 125 000 kroner av utredningen, og vi ønsker å planlegge og iverksette tiltak som får blokka opp fra rød D eller E til en rød C, noe som vil gjøre leilighetene mer energieffektive. Fordi vi ikke har fjernvarme, kommer vi ikke til å få energiklasse A eller B – som ville ha gitt oss muligheten til grønne lån, men det er kanskje også verdt å diskutere i framtiden?

#### SFTY – lekkasjevarsler

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

#### Beredskap:

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

#### Valgkomité

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

Dette for å gi et nytt styre en så god handover som mulig, og unngå det som skjedde sist, da all informasjon vi hadde, lå på en defekt USB.

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.

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

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Årsregnskap

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

✓ Vedtatt.

## 8. Valg av tillitsvalgte

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

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

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.

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

#### Innstilling

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

#### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Cirstyn Bech

Følgende stilte til valg:

Cirstyn Bech

#### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristoffer Berdal

Anja Sveen Johansson

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Berdal

Anja Sveen Johansson

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jorunn Ervik



Thomas Jerstad

Følgende stilte til valg:

Jorunn Ervik

Thomas Jerstad

**Valgkomiteen (1 år)**

Ingen ble valgt

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

Følgende stilte til valg:

medlem 1 - oppnevnes av generalforsamlingen

medlem 2 - oppnevnes av generalforsamlingen

medlem 3 - oppnevnes av generalforsamlingen

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Cirstyn Bech

Følgende stilte til valg:

Cirstyn Bech

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kristoffer Berdal

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Berdal

## 10. Lekeplass i bakgården

Fremmet av: Samantha Venter

Er det mulig å få en lekeplass i bakgården?

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak:**

Vedtast

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

## 11. Varmtvannsberedere 1

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

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

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at dette vedtas.

**Forslag til vedtak:**

Varmtvannsberedere skiftes ut.

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

## 12. Varmtvannsberedere 2

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak:**

Vedtast

✓ **Vedtatt.**

## 13. Lån til vedlikehold

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

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

Vi ber om å få inngå et lån på 2.500.000 kroner.

Dette betales ned over 10 år med følgende satser (estimert på grunnlag av nåværende rentebetingelser):

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

### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

Vedtas

✓ Vedtatt.

## 14. Endring av vedtekter ift oppussing

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

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

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

### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 15. Valgkomité

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

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

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.

Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité,

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

### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

Vedtas

✓ Vedtatt.

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

På tidligere generalforsamlinger har det vært diskutert å ta inn ekstern styreleder.

Om vi skal ha en ekstern styreleder, så må vi ha føringer vedtatt av generalforsamlingen før dette implementeres. Og føringene er:

### 1) Generelle føringer

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

### 2) Utvalg og presentasjon av kandidater

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

### 3) Begrensning av økonomisk handlingsrom uten generalforsamling

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

### 4) Varsling ved forsøk på uthuling

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

### Styrets innstilling

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



**Forslag til vedtak:**

Vedtatt

✓ Vedtatt.

**17. Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen**

Fremmet av: Line Wilhelmsen

Kan vi fjerne papirdunken i oppgangen?

**Styrets innstilling**

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

Vi overlater til beboerne å velge om de ønsker å beholde dunken eller ikke.

**Forslag til vedtak:**

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

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

Fremmet av: Line Wilhelmsen

Flere av punktene nedenfor er allerede behandlet av styret gjennom året, eller inngår i pågående arbeid og eksisterende vedlikeholdsplan. Andre forslag vurderes i lys av budsjett, prioriteringer og kapasitet. Styret minner om at tiltak på fellesarealer og fasade krever samordnet planlegging og ofte involverer både vedlikeholdsmidler og HMS-hensyn. I tilfeller hvor frivillige grupper nevnes, presiseres det at disse er basert på frivillighet, og ikke kan pålegges faste oppgaver.

Under følger styrets kommentarer og vurderinger til de innmeldte punktene. Vi har også lagt ved originaltekst til informasjon:

**1: Markiser**

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

**Styrets kommentar:**

Behandlet under egne vedtak (markiser + økonomi). Forfallne markiser håndteres sak-for-sak av styret, men dette er i hovedsak andelseiers ansvar.

Dette har blitt behandlet som egen sak.

**2: Bekk i bakgården**

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

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

**3: Grus**

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

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

**4: Spirea ved baktrapp**

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

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

**5: Hagegruppe**

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

**Styrets kommentar:** Se svar over

**6: Sykkelparkering**

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

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

**7: Avfall på felles arealer**

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

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

**8: Kameraovervåking**

-Oppdatering av reglement for bruk av kameraovervåking iht Datatilsynet, hva bruk av kontainere og søppeltonner gjelder. Dette har utgjort styret oppmerksom på tidligere i våres.



**Styrets kommentar:** Regelen for bruk av kamera er at vi stort sett ikke ser på kamera med mindre vi har grunn. Kamera har vært brukt til å bistå politiet, spore innbrudd, se om det brenner når alarmen har gått, se om dør- eller portproblemene har hatt en menneskelig årsak, og å sjekke bod-dørene når vi har fått beskjed om at de har vært vrangle.

Formuleringen som ble brukt i vår ble sjekket mot advokat i etterkant, og styret innrømmer at den var uheldig formulert, og beklager.

#### 9: Vibbo

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

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

#### 10: Kjegler ved boden

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

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.





# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6477

Stallerudveien 119 Borettslag

### Velkommen til årsmøte i Stallerudveien 119 Borettslag

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

#### Dato for årsmøtet:

19. juni 2024 kl. 18:00, Skullerudstua.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. A) Vedlikeholdsplan 2024-25
10. B) Oppdaterte vedtekter
11. C) Oppdaterte Husordensregler
12. D) Nye retningslinjer for styrearbeid
13. E) Nye dører - del 1
14. F) Nye dører - del 2
15. G) Markiser
16. H) Røyking

Med vennlig hilsen,

Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Sak 1

**Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Daniel Walter foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslått.

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

**Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 6477 Stallerudveien 119 Borettslag 19.06.2024.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

#### Følgende personer til valg av styre for 2024-2025

Styret har måttet omrokkere litt tidligere enn ventet.

Vi sier tusen takk til Samantha Venter for innsatsen, og også Thomas Jerstad, som kunne steppe inn fra vara til sin tidligere rolle som styremedlem på kort varsel.

Vi ønsker Anja Sveen Johansson velkommen i styret, da Thomas går tilbake som vara sammen med nykommer Maria Leinan Karlsen

Samtidig sier vi tusen takk til June Kristiansen også!

Som styremedlem for 1 år foreslås:

1. Anja Sveen Johansson

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Thomas Jerstad
2. Maria Leinan Karlin

1. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cirstyn Bech

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anja Sveen Johansson

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anja Sveen Johansson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Leinan Karlin
- Thomas Jerstad

Sak 8

#### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cirstyn Bech

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anja Sveen Johansson

Sak 9

#### A) Vedlikeholdsplan 2024-25

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på beboer-feedback og gjennomgang av blokka, har det vært jobbet med en vedlikeholdsplan for de kommende fem årene. Dette for å ha forutsigbarhet i utgifter, og dermed også husleie-økninger. Mesteparten av dette kan tas over løpende driftsmidler. Vedlikeholdsarbeider ift. lekkasjer/bakgården er tidligere behandlet av generalforsamlingen, men vil bli framlagt på nytt, når oppdatert utredning og pristilbud foreligger som generalforsamlingen kan ta stilling til.

2024

- Bod-dører oppe (med penger fra IF)
- Bodvegger nede (med penger fra IF)
- Utelys (61 000 + arbeid for 3 år siden, og kan potensielt dekkes av ENOVA)
- Nye dører til leilighetene forutsatt vedtak - egne midler anslått til 1.8 millioner
- Nye dører til sykkelbod, verkstedbod, langsiden, baksiden, totalt 6 dører, kan tas i etapper (180 000)
- Ny baktrapp – Driftsbudsjett
- Heisrom i kabel – Driftsbudsjett, forutsatt at vi får det tørt, i hh til generalforsamlingsvedtak fra 2023

2025

- Nye markiser – forutsatt vedtak 363 000 – 700 000 kroner
- Befaring/vurdering av boilerne – egne midler, driftsbudsjett
- Befaring/Vurdering status viftkanaler – egne midler, driftsbudsjett
- Lekkasjer/bakgården - lån
- Tørrelegging av heisrom – (Driftsbudsjett ca 50 000 i 2023)

Det ble egentlig tenkt å ha en femårsplan, men bakgårdsproblematikken sammen med at renteøkningene ikke vil avta i overskuelig framtid, samt dørene, gjør en femårsplan for usikker, men det er ønskelig at store ting tas tak i, som at garasjen får en overhaling, kjøkkenvinduer byttes ut, etc på sikt, men styret anbefaler også at vi lar økonomien hvile litt i perioden 2025-2026.

#### Styrets innstilling

Vedlikeholdsplan vedtas slik den er framlagt av styret.

Forslag om nye dører til leilighetene behandles som egen sak.

#### Forslag til vedtak

Saken vedtas slik den er framlagt av styret

Sak 10

**B) Oppdaterte vedtekter**

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlagt følger forslag til oppdaterte vedtekter som styret har utarbeidet.

**Styrets innstilling**

Vedtast. Oppdaterte og tydelige regler gjør ting enklere for alle

**Forslag til vedtak**

Oppdaterte vedtekter vedtas slik de er framlagt av styret.

**Vedlegg**

2. 6477 nye vedtekter 19.06.2024.pdf

Sak 11

**C) Oppdaterte Husordensregler**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt følger forslag til oppdaterte husordensregler som styret har utarbeidet.

**Styrets innstilling**

Vedtast. Oppdaterte og tydelige regler gjør ting enklere for alle.

**Forslag til vedtak**

Oppdaterte husordensregler vedtas slik de er framlagt av styret.

**Vedlegg**

3. 6477 nye husordensregler 19.06.2024.pdf

Sak 12

**D) Nye retningslinjer for styrearbeid**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har ikke hatt oppdaterte retningslinjer på mange år. Som del av arbeidet med husordensregler og vedtekter har vi også oppdatert styrets retningslinjer for styrearbeid.

**Styrets innstilling**

Oppdaterte retningslinjer for styrearbeid vedtas slik de er framlagt av styret.

Det gjør styrearbeidet lettere å ha en rettesnor.

**Forslag til vedtak**

Oppdaterte husordensregler vedtas slik de er framlagt av styret.

**Vedlegg**

4. 6477 Retningslinjer for styrearbeid 19.06.2024.pdf

Sak 13

**E) Nye dører - del 1**

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For E) Nye dører - del 1
- Mot E) Nye dører - del 1

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tilbud 1 - Dører med kikkhull, kostnad 1.800.000,- (anbefales av styret)
2. Tilbud 2 - Dører med vinduer, kostnad 2.500.000,-

Sak 14

**F) Nye dører - del 2**

Forslag fremmet av:

Kirsten Hjemdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Jeg ønsker at styret undersøker pris på nye solide dører med kikkhull.

---

Sak 15

### G) Markiser

**Forslag fremmet av:**  
Kathrine Repstad

**Sakens flertallskrav:**  
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**  
Alminnelig (50%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For G) Markiser
- Mot G) Markiser

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. a) Borettslaget dekker samtlige kostnader for felles utskiftning av alle markiser.
2. b) Andelseiere velger hver for seg hvorvidt de ønsker å skifte markiser. Kostnaden dekkes av andelseiere det gjelder. Borettslaget tilbyr nedbetalingsordninger.
3. c) Borettslaget dekker halvparten av kostnadene via driftsutgifter. Andelseiere dekker halvparten av utgiftene selv. Borettslaget tilbyr nedbetalingsordninger.

---

Sak 16

### H) Røyking

**Forslag fremmet av:**  
Kathrine Repstad

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Når det er grilling i bakgården er det mange som røyker. Nesten alle, ja 2 av 7 er antitobakk sist jeg var der. Det kommer folk utenfor som er venner el familie til beboere, og de røyker.

Det er familier i første som har barna som sover og med vinduet oppe på kjøkken siden, eller mot bakgården.- Selv har jeg sluttet å gå ned i bakgården pga røyklukt er så overveldende, kvalmende og ekstrem ekkel.

Det kan være jeg som reagerer kraftig hvis ingen andre har gitt beskjed.

Det pleier jo ikke å være så mange i bakgården.

Det kan jo hende at en håndsopprekning er nok.

#### Styrets innstilling

Tas ikke til følge. Man kan nekte folk å røyke i felles ute-områder, men styret kan ikke være røykepoliti i bakgården. Vi henstiller derfor om at folk viser hensyn, og ber gjestene sine om det samme.

#### Forslag til vedtak

Røyking i bakgården forbys.

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cirstyn Bech	Stallerudveien 119
Nestleder	Kristoffer Berdal	Stallerudveien 119
Styremedlem	Samantha Luise Scott	Stallerudveien 119
Varamedlem	Thomas Jerstad	Stallerudveien 119
Varamedlem	June Kristiansen	Stallerudveien 119

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Cirstyn Bech	Stallerudveien 119

Varadelegert

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret håndterer ting løpende, og har derfor verken kontor eller kontortid. Man kan regne med å få svar i løpet av det som er standard support-tid – 24 til 72 timer, men vanligvis svarer vi raskere.

Styret kan kontaktes på telefon 973 10 855, og e-post – stallerudveien119@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Stallerudveien 119 Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Stallerudveien 119 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957610242, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

163 120

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Stallerudveien 119 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Ingen vesentlige avvik

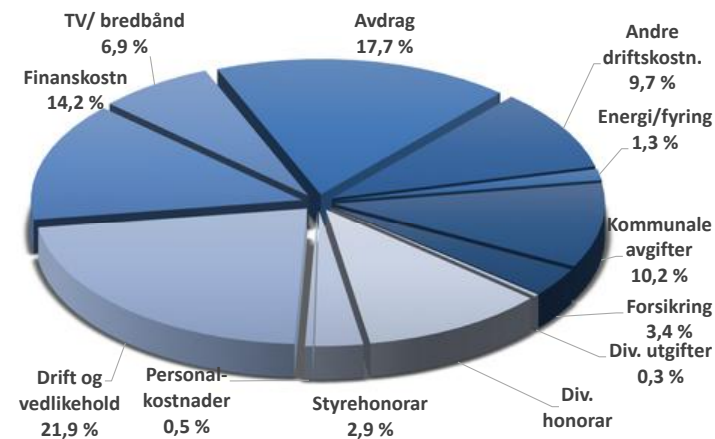
Driftsinntektene og driftskostnadene er omtrent som budsjettet. Finanskostnader er imidlertid høyere enn budsjettet. Dette skyldes renteøkninger.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 890 972</b>	<b>3 118 270</b>	<b>2 890 972</b>	<b>2 690 124</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		571 222	635 488	836 000	958 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-769 919	-862 432	-807 000	-766 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 151	-354	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-200 848</b>	<b>-227 298</b>	<b>29 000</b>	<b>192 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 690 124</b>	<b>2 890 972</b>	<b>2 919 972</b>	<b>2 882 124</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	3 303 328	2 969 374
Kortsiktig gjeld	-613 204	-78 402
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 690 124</b>	<b>2 890 972</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 065 796	3 666 225	4 122 000	4 274 000
Andre inntekter	3	1 375	2 433	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 067 171</b>	<b>3 668 658</b>	<b>4 122 000</b>	<b>4 274 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 973	-17 625	-18 000	-20 000
Styreonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 375	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-166 795	-160 070	-166 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-300 432	-89 019	-105 000	-140 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-952 532	-988 934	-1 100 000	-580 000
Forsikringer		-147 340	-137 934	-155 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-442 351	-371 225	-443 000	-513 000
Energi/fyring		-57 440	-78 068	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 028	-249 883	-355 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-420 329	-457 248	-364 000	-415 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 953 294</b>	<b>-2 696 580</b>	<b>-2 941 000</b>	<b>-2 620 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 113 877</b>	<b>972 077</b>	<b>1 181 000</b>	<b>1 654 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	74 470	23 954	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-617 125	-360 543	-350 000	-701 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-542 655</b>	<b>-336 589</b>	<b>-345 000</b>	<b>-696 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>571 222</b>	<b>635 488</b>	<b>836 000</b>	<b>958 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		571 222	635 488		

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 566842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Bytte vinduer	
2018	Nedgravd molok	

## INNKOMNE FORSLAG TIL BEHANDLING

### A) Vedlikeholdsplan 2024-25

Basert på beboer-feedback og gjennomgang av blokka, har det vært jobbet med en vedlikeholdsplan for de kommende fem årene. Dette for å ha forutsigbarhet i utgifter, og dermed også husleie-økninger. Mesteparten av dette kan tas over løpende driftsmidler. Vedlikeholdsarbeider ift. lekkasjer/bakgården er tidligere behandlet av generalforsamlingen, men vil bli framlagt på nytt, når oppdatert utredning og pristilbud foreligger som generalforsamlingen kan ta stilling til.

2024

- Bod-dører oppe (med penger fra IF)
- Bodvegger nede (med penger fra IF)
- Utelys (61 000 + arbeid for 3 år siden, og kan potensielt dekkes av ENOVA)
- Nye dører til leilighetene forutsatt vedtak - egne midler anslått til 1.8 millioner
- Nye dører til sykkelbod, verkstedbod, langsiden, baksiden, totalt 6 dører, kan tas i etapper (180 000)
- Ny baktrapp – Driftsbudsjett
- Heisrom i kabel – Driftsbudsjett, forutsatt at vi får det tørt, i hh til generalforsamlingsvedtak fra 2023

2025

- Nye markiser – forutsatt vedtak 363 000 – 700 000 kroner
- Befaring/vurdering av boilerer – egne midler, driftsbudsjett
- Befaring/Vurdering status viftekanaler – egne midler, driftsbudsjett
- Lekkasjer/bakgården - lån
- Tørrlegging av heisrom – (Driftsbudsjett ca 50 000 i 2023)

Det ble egentlig tenkt å ha en femårsplan, men bakgårdsproblematikken sammen med at renteøkningene ikke vil avta i overskuelig framtid, samt dørene, gjør en femårsplan for usikker, men det er ønskelig at store ting tas tak i, som at garasjen får en overhaling, kjøkkenvinduer byttes ut, etc på sikt, men styret anbefaler også at vi lar økonomien hvile litt i perioden 2025-2026.

**Styrets innstilling:** Vedtas

**B) Oppdaterte Vedtekter** [se egen sak] – krever 2/3-flertall

**Styrets innstilling:** Vedtas. Oppdaterte og tydelige regler gjør ting enklere for alle.

**C) Oppdaterte Husregler** [se egen sak]

**Styrets innstilling:** Vedtas. Oppdaterte og tydelige regler gjør ting enklere for alle

**D) Nye retningslinjer for styret** [se egen sak]

Styret har ikke hatt oppdaterte retningslinjer på mange år, så som del av arbeidet med husregler og vedtekter har vi også oppdatert styrets retningslinjer.

**Styrets innstilling:** Vedtas. Det gjør styrearbeidet lettere å ha en rettesnor.

**E) Nye Dører – Del 1 - Styret**

Da styret holdt på med å få oversikt over hvem som ønsket seg nye iLoq låser til leilighetene i vinter, kom det fram at svært mange av beboerne i blokka ønsket seg ny dør, da de eksisterende er trekkfulle, ikke alltid går igjen, og i enkelte tilfeller også har blitt skjeve. Vi lovet å ta dette opp på årets generalforsamling. Vi har en enkel vedlikeholdsavtale med Oslo LåsService på dør-ettersyn en gang året, nå, men det er ikke det samme som nye, gode dører. Det viser seg også at de eksisterende dørene ikke er godkjent som branndører, da ringeklokkemonteringen på originalringklokkene lager hull i døren og da er den ikke godkjent lenger.

**Styrets vurdering:** Vi er ikke i den mest økonomisk gunstige perioden for dette, men det å tette leilighetene bedre vil jo være energibesparende. Men vedtar vi dette minner vi om at innsiden av dørene er eiers ansvar, og at man må vedlikeholde de, selv om vi har en ettersynsavtale med låsesmed en gang i året.

Med bakgrunn i dør-ønskene fra beboerne har vi to tilbud fra Oslo LåsService den siste uken i mai i år.

- o Tilbud 1, vedlagt digitalt. er helt straite, u-fancy dører med kikkhull. Dette kommer på 1.8 mill og kan med litt forsiktig bruk av driftsmidler og sparepenger installeres i etapper.
- o Tilbud 2, vedlagt digitalt er dører med vinduer, og koster 2.5 millioner, altså over en halv million mer.

**Styrets innstilling:** Om vi skal gå for å bytte dører, anbefaler vi tilbud nr 1. Om alle vil ha nye dører, så tar vi den nækterne løsningen som gir minst innsyn. iLOQ låsene er allerede kjøpt og betalt for de som vil ha, og det vil være en smal sak å flytte sylinderen på låsen til ny dør også for de som ikke ville ha ny iLOQ lås.

**F) Nye Dører - Del 2,** forslag fra Kirsten Hjemdal

I mange år har jeg mislikt døren mellom svalgang og leilighet. Den er lite solid og har et stort "kuøye" som gjør det umulig å se hvem som er utenfor døren uten selv å bli synlig og som gir innsyn rett på toalettdøren.

**Forslag til vedtak:** Jeg ønsker at styret undersøker pris på nye solide dører med kikkhull.

**Styrets innstilling:** Saken anses ivaretatt. Vi hentet inn tilbud før forslaget til GF, og vi har orientert om hvor dyrt dette kommer til å bli, sammen med en tentativ plan om finansiering. Det trenger derfor ingen vedtak nå, men siden vi tar med alle forslag, tok vi det med. Har styrets forslag falt, kan det være en løsning med vindusfolie og/eller dørkamera, og vi kan være behjelpelige med å skaffe/anbefale for beboers egen regning.

**G) Markiser,** forslag fra Kathrine Repstad:

Vil noen andre gå sammen om å kjøpe slik, og vil vi kunne søke blokka om å få økonomisk kompensasjon?

**Styrets innstilling:** Om dette er av interesse for beboerne, kan vi prøve å forhandle fram et felles innkjøp av nye duker hos Markisemannen – de koster ca 10 000 kr.

Vedtektene sier ingen ting om hvem som har ansvar for utskifning av markiser og styret foreslår derfor tre mulige løsninger som generalforsamlingen bør velge mellom. I alle tre varianter er det borettslaget som framforhandler felles innkjøp. Deretter fordeles kostnadene slik:

- a) Borettslaget dekker samtlige kostnader for felles utskifning av alle markiser.
- b) Andelseiere velger hver for seg hvorvidt de ønsker å skifte markiser. Kostnaden dekkes av andelseiere det gjelder. Borettslaget tilbyr nedbetalingsordninger.
- c) Borettslaget dekker halvparten av kostnadene via driftsutgifter. Andelseiere dekker halvparten av utgiftene selv. Borettslaget tilbyr nedbetalingsordninger.

**H) Røyking,** forslag fra Kathrine Repstad

Når det er grilling i bakgården er det mange som røyker. Nesten alle, ja 2 av 7 er antitobakk sist jeg var der. Det kommer folk utenfor som er venner el familie til beboere, og de røyker.

Det er familier i første som har barna som sover og med vinduet oppe på kjøkken siden, eller mot bakgården. Selv har jeg sluttet å gå ned i bakgården pga røyklukt er så overveldende, kvalmende og ekstrem ekkel.

Det kan være jeg som reagerer kraftig hvis ingen andre har giitt beskjed.

Det pleier jo ikke å være så mange i bakgården.

Det kan jo hende at en håndsopprekning er nok.

**Styrets innstilling:** Tas ikke til følge. Man kan nekte folk å røyke i felles ute-områder, men styret kan ikke være røykepoliti i bakgården. Vi henstiller derfor om at folk viser hensyn, og ber gjestene sine om det samme.

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Stallerudveien 119 Borettslag

Organisasjonsnummer: 957610242

Møtet ble gjennomført heidigitalt fra 15. mars kl. 13:00 til 18. mars kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

#### Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### Styrets innstilling

Bente Boman og Cirstyn Bech

#### Forslag til vedtak:

Bente Boman og Cirstyn Bech er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

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: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Valg av løsning for drenering

På Generalforsamlingen (GF) i 2023 la styret fram en vedlikeholdsplan for blokka, som inkluderte tiltak for å hindre overvann og lekkasjer. Etter at GF vedtok planen, har arbeidet med utredninger og befaringer pågått. Vi har vært nøye med utredningene for å forsikre oss om at ikke samme feil skjer igjen. Dette arbeidet har pågått i høst og i vinter. Vi skal nå i gang med å implementere drenering på forsiden av bygningen for å hindre framtidige lekkasjer i henhold til samme generalforsamlingsvedtak. Vi har fått, og godkjent tilbudet fra RørleggerSentralen, og tilbudet har blitt kvalitetssikret av OBOS Prosjekt, som også kommer til å bistå under implementeringen av dette. Som det framgår av vedlagte tegning [se vedlagt fil], så går tilbudet ut på å legge rør under bakken til å sluse vannet inn i en kum under veien. Kummen vil så føre vannet ut i rør til andre siden av veien og ut i skogskråningen vi eier. Til høsten vil vi så legge inn en varmekabel som del av driftsbudsjett, for å hindre at det slusede vannet fryser.

Siden gravearbeidene skal starte for generalforsamling i juni, og generalforsamlingsvedtaket sier at generalforsamlingen støtter tiltakene inne i bygget, men at tiltakene i forhold til grøntarealene utsettes og legges fram på nytt i forbindelse med neste ordinære generalforsamling, er det hensiktsmessig å be beboerne om å ta stilling til dette nå. Grunnen er at arbeidene er tenkt startet opp i uke 12. Og det er for tenkt generalforsamling i juni. Det blir billigere å implementere dette nå, heller enn å implementere dreneringen, legge ny asfalt, for så å grave den opp igjen til fordel for nytt blomsterbed en gang i framtiden.

Det totale dreneringsprosjektet betales av egne, oppsparte midler. Siden samtlige driftsoverskuddsmidler har blitt satt på sparekonto siden høsten 2019, har vi pt 2.4 millioner på bok, noe som gjør at vi ikke trenger å ta opp lån til dette. Det totale regnestykket andelseierne bes om å stemme over blir da om vi skal beholde asfalt, eller om vi skal gjenopprette blomsterbedet slik vi hadde før [se vedlagt fil].

Totalkostnad med asfaltering blir kr 481.895,-

Totalkostnad med blomsterbed blir kr 392.704,-

#### Styrets innstilling

Man velger blomsterbed foran fasaden. Det ser penere ut, og planterøttene vil bidra til å suge opp vann også om vinteren, noe som sammen med dreneringen og andre tiltak vil hindre framtidig vann-innsig i kjellerbodene.

Skulle styrets innstilling bli avvist, vil borettslaget gjennomføre prosjektet med vanlig asfaltering. Dette grunnet flere andre generalforsamlingsvedtak hvoretter arbeid med vannlekkasje skal prioriteres og kun tiltakene ift grøntarealene skulle legges fram på nytt.

#### Forslag til vedtak:

Borettslaget velger blomsterbed foran fasaden.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Valg av tillitsvalgte - Suppleringsvalg



Samantha Venter har trådt ut av styret, og erstattes av vara Thomas Jerstad fram til generalforsamling i juni 2024.

Siden Thomas Jerstad har gått inn i styret igjen, blir hans plass tatt av Anja Sveen som vara fram til generalforsamling i juni 2024.

**OBS! VIKTIG INFORMASJON OM VOTERINGEN!**

Begge kandidater har sagt seg villig til å sitte fram til neste ordinære generalforsamling - som er planlagt i juni 2024. Grunnet for at det foretas suppleringsvalg for en såpass kort periode er behovet for et styret som er i tråd med vedtektene og som kan signere årsregnskapet.

Tekniske begrensninger medfører at korteste valgperiode som kan settes opp i voteringsløsningen er ett år. Men begge kandidater stiller og skal velges kun for ca. 3-4 måneder - inntil ordinær generalforsamling avholdes i juni 2024.

**Innstilling**

Thomas Jerstad velges som styremedlem fram til generalforsamling i juni 2024.

Anja Sveen velges som varamedlem fram til generalforsamling i juni 2024.

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Thomas Jerstad (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thomas Jerstad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Anja Sveen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anja Sveen



## Vedtekter for

Stallerudveien 119 Borettslag Org. nr. 957610242

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget OBOS, som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) som har gyldig medlemskap i Boligbyggelaget OBOS, kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtekts punkt 4.2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3.3. Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel til laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

#### 4. Boret og overlating av bruk

##### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

##### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

##### 4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Større bygningsmessige forandringer innenfor boligen (f.eks. Flytting av lettvegger og forandring av rominndeling) må varsles styret og plantegning/dokumentasjon legges ved. Det forutsettes at det brukes autoriserte håndverkere/fagfolk og at forandringene ikke er til ulempe for borettslaget eller øvrige andelseiere (f.eks. påvirker ventilasjonen negativt).

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

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

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseierens 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 pantessikkerhet

#### 6-1 Felleskostnader

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

#### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

#### 6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

### 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

#### 7-1 Mislighold

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

#### 7-2 Pålegg om salg

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

**7-3 Fravikelse**

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

**8. Styret og dets vedtak****8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**9. Generalforsamlingen****9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i

**borettslaget. 9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**9-5 Møterett**

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

**9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**

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

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

**10-3 Mindretallsvern**

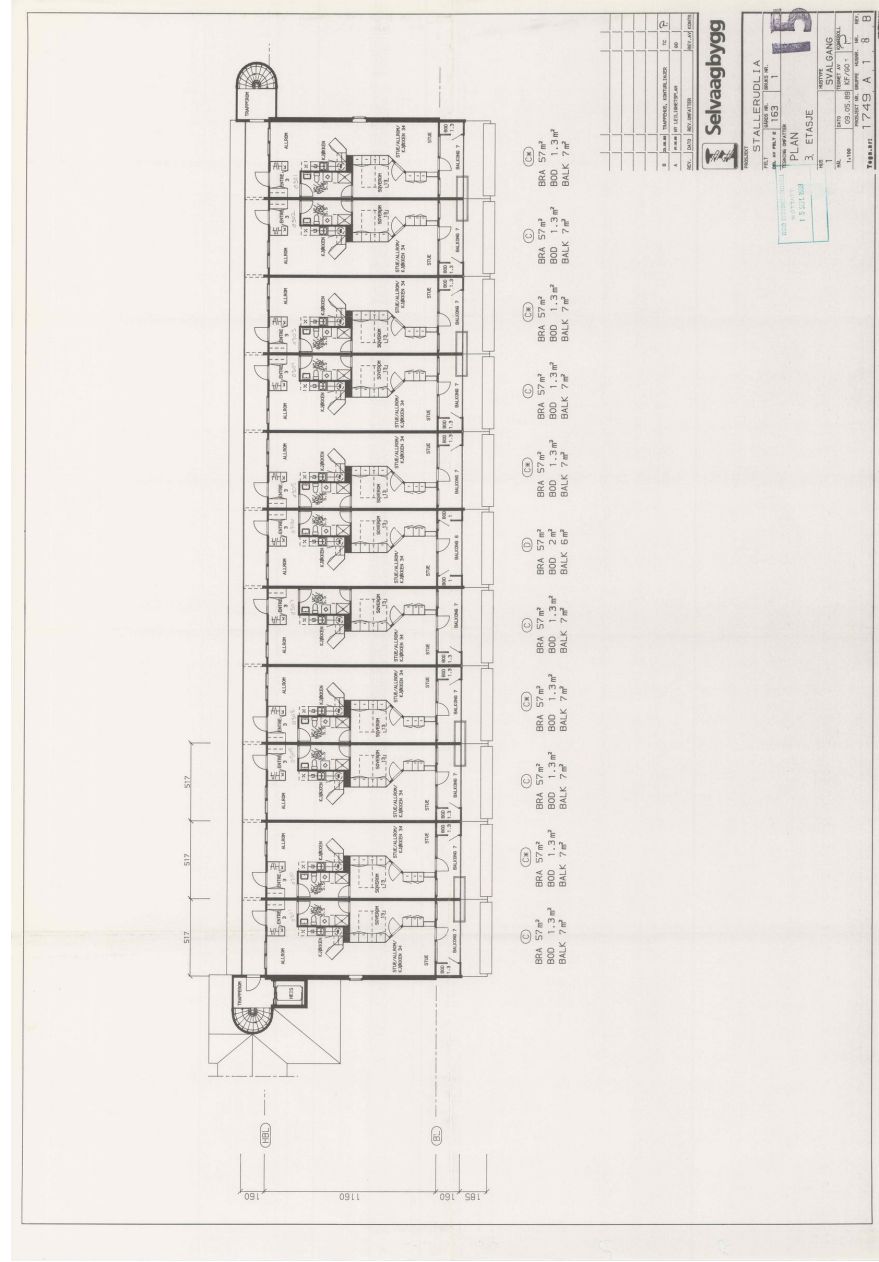
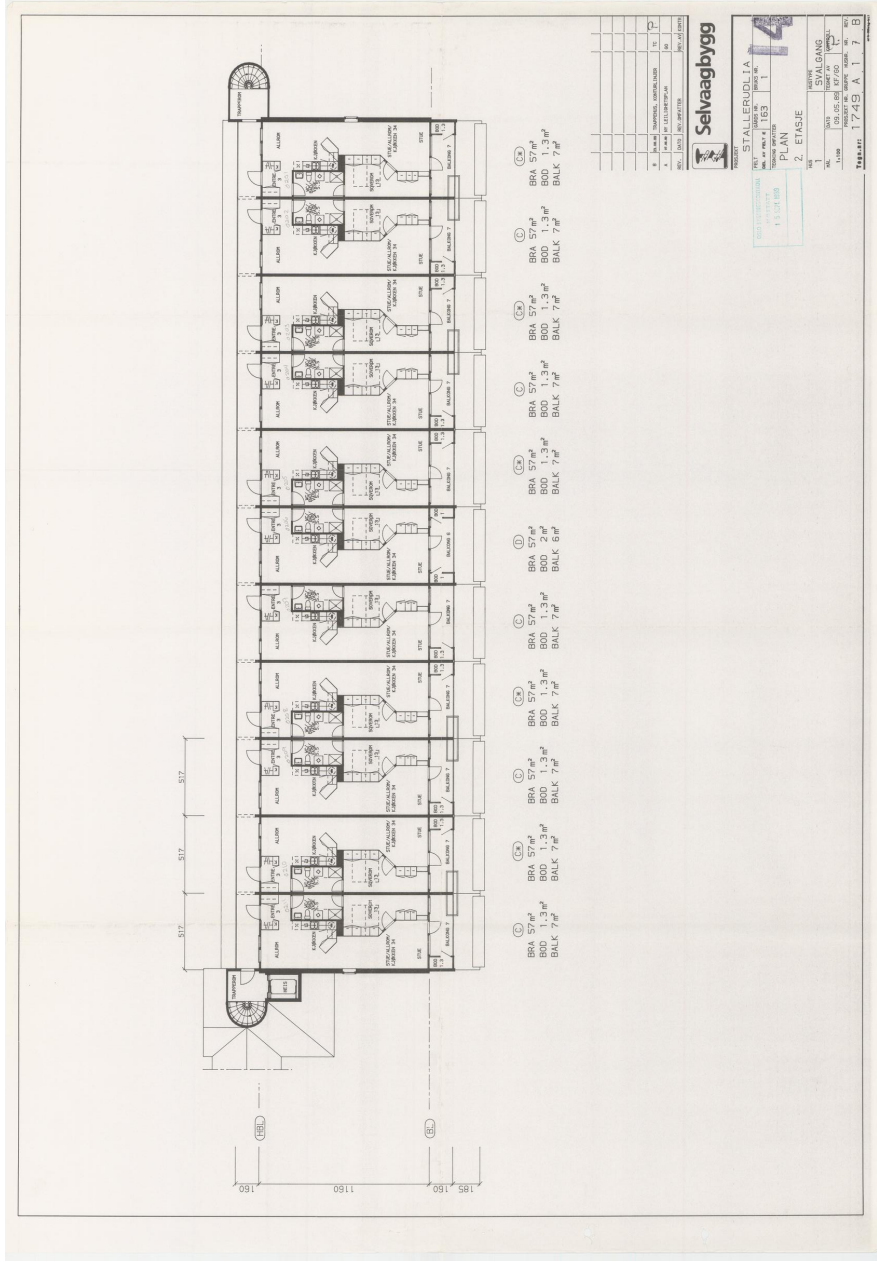
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19<sup>11</sup> OSLO OSLO 5 ~~XXXX~~ 662020  
AS/lw

Oslo, den 13.11.1991

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Journalnr.
Gnr.163, bnr.0120, Stallerudveien, blokk 1.	89/2087
Arbeidets art	Avsluttende synsforretning
Nybygg.	23.10.91
Bygningens art	
Boligblokk.	
Byggherre	
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.	
Byggemelder	
Selvaag Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.	
Ansvarshavende	
Runar Kittelsen, Traktorveien 16, 0678 Oslo.	

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

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

For bygningssjefen

\_\_\_\_\_

fung. Dattvegen

A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 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.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik  
STALLERUDVEIEN 119

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86523079  
8882310

Vår ref (Saknr):

Date: 01.12.2025  
Sakbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 120

Vi viser til bestilling av 20251201 for STALLERUDVEIEN 119.

### GNR. 163 BNR. 120

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1990.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**7966 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

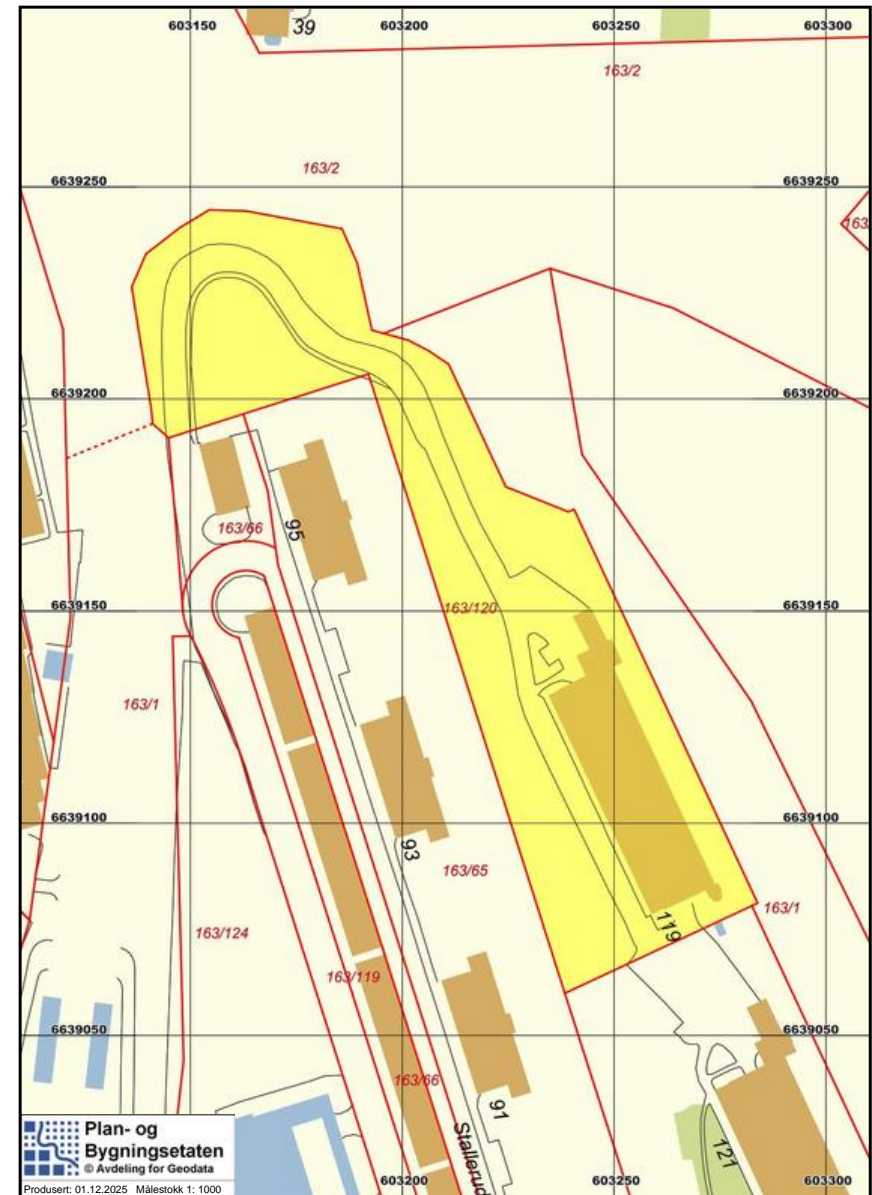
Kristin Tveit  
Enhetsleder

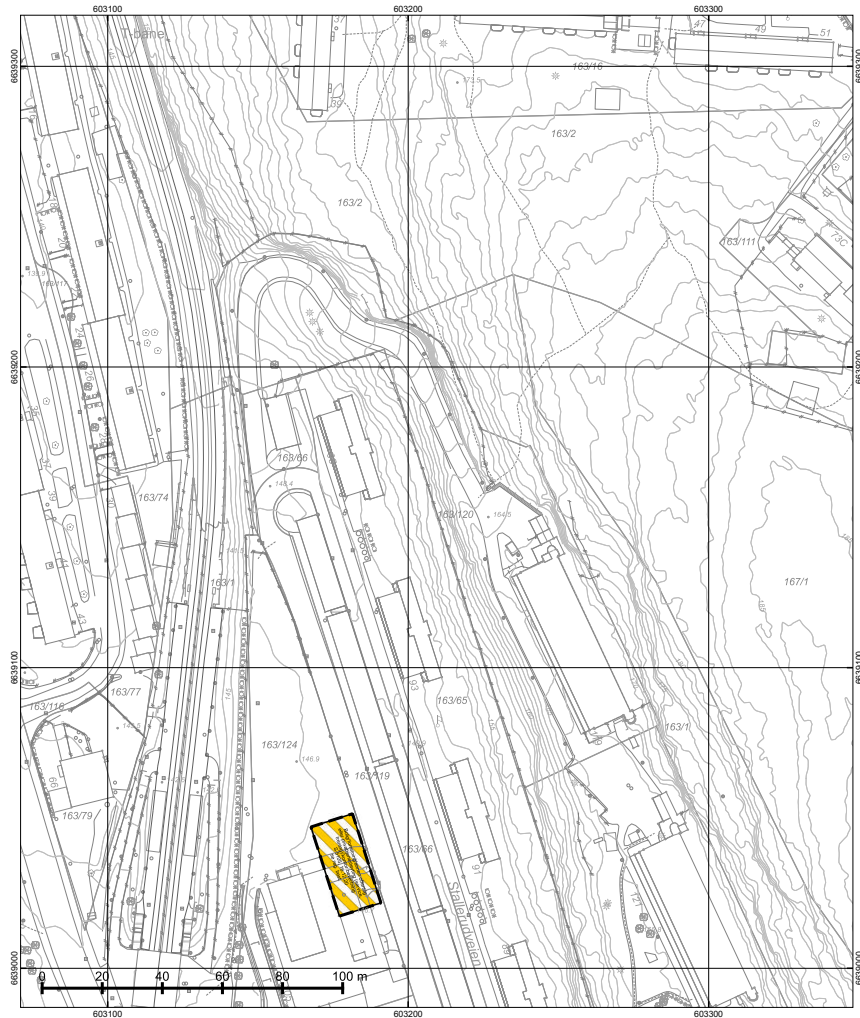


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

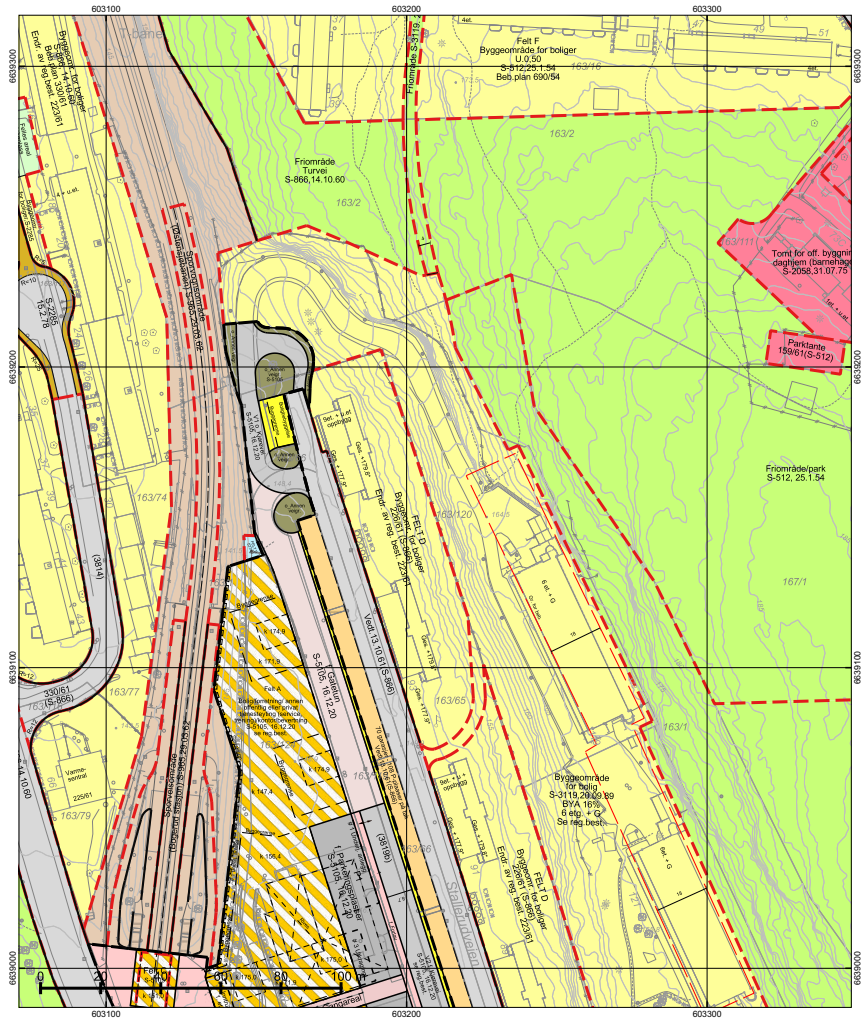
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp nr: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune







































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

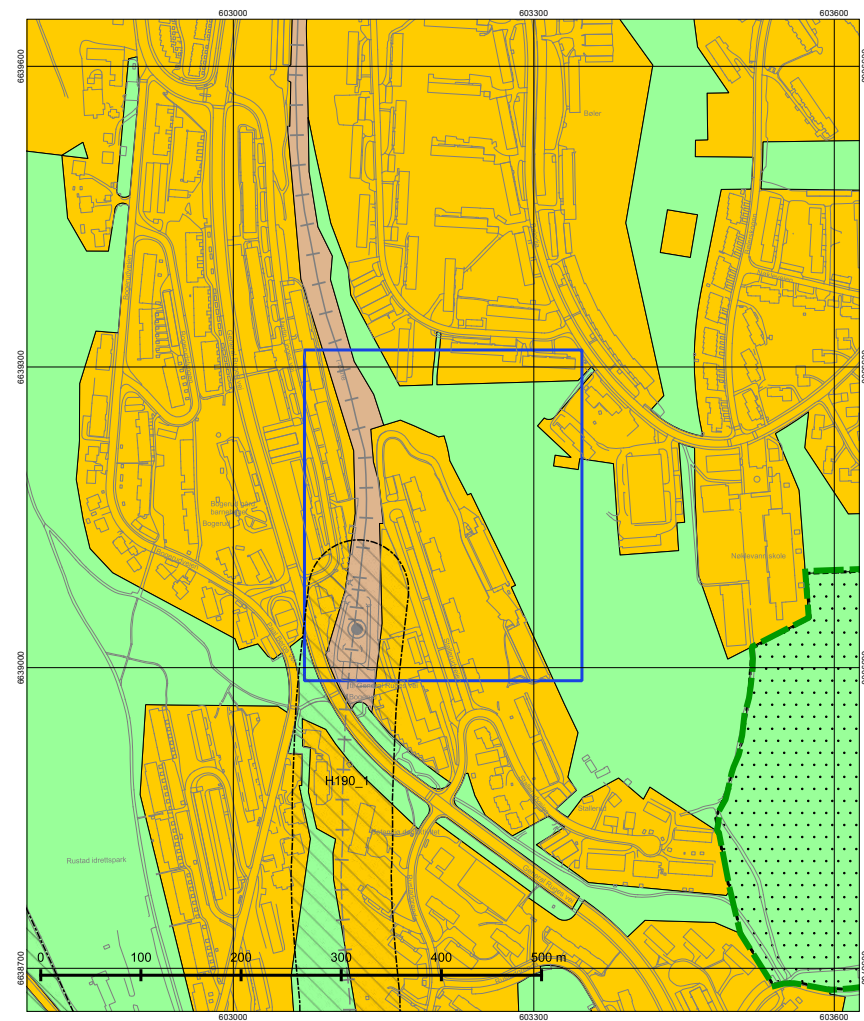
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 01.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 150378/ 86523079</p> <p>Deres ref.:</p> <p>Adresse: Stallerudveien 119</p> <p>Gnr/Bnr: 163/120</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 01.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 150378/ 86523079</p> <p>Deres ref.:</p> <p>Adresse: Stallerudveien 119</p> <p>Gnr/Bnr: 163/120</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  72 - Felles lekeareal
-  75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  120 - Forretning m.tilh.anlegg
-  168 - Barnehage m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
  
-  1110 - Boligbebyggelse
-  1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Fortau
-  2013 - Torg
-  2014 - Gatetun
-  2016 - Gangveg/gangareal/gågate
-  2019 - Annen veggrunn - grøntareal
-  2082 - Parkeringsplasser
  
-  RpBestemmelseOmråde
-  RpBestemmelseGrense
-  312 - Fortau
-  325 - Veggrunn i tunnel
-  913 - Formålavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)
-  RpRegulertHøyde
-  Grense for bebyggelse
-  Beregnet senterlinje veg
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert stoy skjerm
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
  
-  Avkjørsel
-  Utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://o2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



## S-5105

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stallerudveien 97 m.fl./Bogerud torg

**Vedtaksdato:** 16.12.2020

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201006409](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

## Reguleringsplan for Bogerud torg/Stallerudveien 97 m.flere

Reguleringsbestemmelser alternativ 2

Detaljregulering for gnr/bnr 163/1, 163/ 65, 163/ 66, 163/ 88, 163/119, 163/ 120, 163/124, 999/162

Kartnummer ONV-201006409, datert 20.10.2014, sist revidert 05.02.2020

### Planens hensikt

Hensikten med planen er å gi grunnlag for å videreutvikle Bogerud senter, samt å kunne oppføre tre nye boligblokker i tilknytning til senteret.

### Fellesbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Lokal håndtering av overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordroyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Større nedbørmengder skal forsinkes og fordroyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordryningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Valg av løsning skal begrunnes. Fremtidig overvannsmengder defineres som vannmengder i 3-trinnsstrategien med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % for korte intense regn. Overvannshåndteringen skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og ved å vise dem på kart. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis. Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

### Vertikalnivå 2

#### Bestemmelser til arealformål

#### 2 Bebyggelse og anlegg

##### 2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg for felt A, B, C

###### 2.1.1 Utnyttelse

Utnyttelse skal ikke overstige 18.270 m<sup>2</sup> BRA i feltene A, B og C samlet. I tillegg kommer eksisterende garasje i nord på 94 m<sup>2</sup> BRA.

Glassgårder og rom med stor takhøyde skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde.

Parkeringskjellere, boder, tekniske rom, lager og varelevering under kote 147,0 medtas ikke i BRA.

Forretningsareal skal ikke overstige 4.500 m2 BRA. Herav kan det innpasses én forretning på inntil 1.400 m2 BRA. Øvrige forretningsenheter skal ikke overstige 400 m2 BRA.

#### 2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankart. I nybyggets sørvestre del mot torget skal første etasje trekkes seks meter inn. Det skal tilrettelegges for kafevirksomhet i nybyggets første etasje ut mot torget. Utenfor regulerte byggegrenser tillates det oppført nettstasjon og maks. 4 boder på til sammen inntil 40 m2 for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende.

Innenfor formålsgrensene tillates det balkonger fra og med 2. etasje og høyere, med en utkravning over byggegrenser med inntil 2,5 meter fra vegg/liv. Balkonger til boliger i felt A tillates utkraget over torgarealet med inntil 1,2 meter fra vegg/liv. Fri høyde under eventuelle balkonger skal være min. 5 meter.

Innenfor byggegrenser med regulerte kotehøyde på maks 174,9 som vist på plankartet, tillates bare takoppbygg til heis/ trapperom og tekniske rom. Arealet skal utgjøre maks. 15 % av arealet innenfor byggegrense for kote 171,9.

På tak med maks. kote 156,4, 159,4 og 171,9 tillates etablert takterrasser. Takterrasser skal ha transparent rekkverk i maks. 1,2 meters høyde. Over kote 171,9 i felt A og kote 159,4 i felt B skal rekkverk trekkes min. 2 meter tilbake fra fasadeliv. Der det ikke skal etableres takterrasser, skal det være grønne tak.

#### 2.1.3 Utforming

Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med god arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Fasadene som henvender seg mot torg, felles gangareal og østsiden av senteret skal ha et åpent uttrykk og sokkel med forretninger, samt annen publikumsrettet virksomhet. Første etasje skal ha minst 4 meter fri høyde. Bebyggelsen skal utformes i en lys valør.

I felt A skal bygningen som har fasade mot torget ha tydelig markert publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Materialbruk, plassering av innganger til forretning og til underjordisk parkering skal tilpasses eksisterende bebyggelse i felt B. I lamellens fasade mot felt B skal det være innganger som knytter sammen forretningene i lamellen og i felt B. Det tillates ikke omfattende foliering av vinduer inn til forretningene.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fra nordre del av parkeringsplass P1 skal det etableres en nedkjøringsrampe til underjordisk p-anlegg. Over denne skal det etableres en fotgjengerrampe som gir atkomst fra sydvestre del av felt A til uteareal på kote 156,4. Fotgjengerrampen skal ha rekkverk med min. 80 cm. høyde.

Det skal etableres en mur mellom utearealet i felt A og T-banen. Nordre del av muren langs perrongen skal trappes ned, og nedtrappingen skal beplantes.

#### 2.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Innenfor områder for bebyggelse skal utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides med vegetasjon i form av gressplen, busker og minimum 29 trær.

Boligene skal ha uteareal på min. 35 m2 pr. boenhet hvorav minimum 60 % på terreng/lokk. Som uteareal regnes areal på terreng/ lokk og felles takterrasser. Private balkonger kan med regnes. Utearealet skal inkludere en lekeplass på min. 50 m2. Minste felles uteareal (MFUA) skal dessuten utgjøre 20 % av boligens bruksareal. Min. 20 % av utearealet skal ha en jorddybde på min. 100 cm for å sikre tilfredsstillende vekstvilkår for trær.

#### 2.1.5 Blågrønn struktur og tiltak

Boligprosjektet (felt A) skal tilfredsstillende blågrønn faktor på 0,8.

#### 2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200

for opparbeidelse av ubebygd areal, herunder takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal omfatte samt tilliggende parkeringsareal (felt P1 og P2) og gangareal og skal vise: Opparbeidelse med angivelse av materialer, vegetasjon og beplantning, terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyder på terreng, møblering, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering og bilparkering samt avkjørsler, støyskjerming, hvordan krav til universell utforming ivaretas, håndtering av overvann, tilkomst for brannbil, renovasjonsløsning, snøopplag, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

#### 2.1.7 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i følgende:

Ingen nye leiligheter skal være mindre enn 35 m2.

Maks. 25 % skal være på 35 - 55 m2 BRA.

Minimum 40 % av leilighetene skal være på 75 m2 BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m2 integrert. Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom mot stille side.

### 2.1.8 Parkering

«Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

- 0,56 plasser per 100 m2 BRA bolig.
- 7,2 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
- 4,7 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
- 0,3 plasser per 10 seter for restaurant (bevertning).

Sykkel:

- 3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks.
- Fra 18 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
- Fra 21 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
- Fra 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).
- Fra 12 plasser per 1000 m2 BRA for offentlig og privat tjenesteyting (trening, service)
- Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.»

Minst 5 % av bilparkeringsplassene skal reserveres forflytningshemmede. Av bilparkeringsplassene tillates inntil 35 etablert på terreng i P1 og/eller P2. Resterende bilparkeringsplasser skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg. Minimum 30 % av bilparkeringsplasser skal ha ladepunkt.

Min. 50 % av sykkelplassene skal etableres i underetasje. Minimum 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for store sykler (transportsykler). Minimum 10 % av sykkelplassene skal ha tilgang til ladepunkt for el-sykler. Det skal etableres minimum 1 stasjon for sykkelreparasjon med plass for vask og luftpumpe.

Det skal videre avsettes arealer til vask/reparasjonsrom for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk og ekstradelere. Sykkelparkering skal kunne avlåses.

### 2.1.9 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være nedsenkbare brønner. Renovasjonsløsninger skal anlegges nær gatetun, i kjørevei for felt A og B.

### 2.2 Felt A bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (service, trening) kontor/bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12.500 m2, hvorav minimum 10.500 m2 skal settes av til boliger. Dette inkluderer utkraging/ overbygging over felt P1. I 1. etasje mot torg og gangareal skal det plasseres forretninger og annen publikumsrettet virksomhet. Det kan tillates en forretningsenhet på inntil 1.400 m2 BRA mot gangarealet.

### 2.3 Felt B bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (service, trening) kontor/bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5.500 m2. Minimum 1500 m2 skal avsettes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Ingen forretningsenhet skal overstige 400 m2 BRA.

### 2.4 Felt C forretning/annen offentlig eller private tjenesteyting (service)

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 270 m2. I bygningen skal det innpasses kiosk og annen service til reisende med T-banen. Byggegrense er lik formålsgrense.

### 2.5 Vertikalnivå 1

Areal i vertikalnivå 1 skal benyttes til parkering, boder, lager og tekniske rom for virksomhetene.

### 2.6 Boligbebyggelse - garasjeanlegg

Garasjen nord i planområdet inngår i planforslaget med 94 m2 BRA. I sonen foran eksisterende garasjerekke mot gatetunet og kjørevei tillates utkraging av takflaten over garasjene. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende bestemmelse for boligområder i øst.

### 2.7 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

### 2.8 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Det skal oppføres en støyskjerm langs T-banen som vist på kartet. Støyskjermen skal ha høyde på min. 1,8 meter over kotehøyde for uteareal til boligene, og skal utføres i transparent materiale.

### 2.9 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

### 2.10 Dokumentasjonskrav iht. jernbaneloven

Sammen med søknad om rammetillatelse innenfor 30 meter avstand fra nærmeste T-banespors midtlinje, skal det foreligge godkjenning fra kjøreveiens eier.

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.1 Byggeplan for offentlig samferdselsareal

Offentlig samferdselsareal, kjøreveg V1, fortau langs sør-siden av Stallerudveien, annen veggrunn - grøntareal og torg, skal opparbeides etter en samlet byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten. Byggeplan skal forelegges Sporveien pga. torget før Bymiljøetaten. Godkjent byggeplan skal innsendes samtidig med søknad om igangsettelsestillatelse for boligene i felt A. Byggeplanen skal bla. vise: Disponering av gaterommet og torg, materialbruk - herunder permeable flater, vegetasjon og beplantning, møblering og belysning, plassering av sykkelparkering, oppstillingsplass for varetransport og servicebil, hvordan krav til universell utforming ivaretas, håndtering av overvann - estetisk og funksjonelt, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer.

### 3.2 Kjørevei og fortau

Kjørevei V1, snumulighet for den høyereliggende del av Stallerudveien i øst skal være offentlig. Veien skal passeres skånsomt i terrenget, med minst mulig skjæring og fylling. Murer og skråninger skal beplantes.

Kjørevei V2 med tilliggende fortau skal være felles for felt A og B og gnr. 163 bnr. 66 (tilliggende garasjeanlegg) og opparbeides som vist på plankart. Vei V2 med fortau skal være allment tilgjengelig.

### 3.3 Atkomst og varelevering

Området skal ha bilatkomst fra Stallerudveien, som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje på egen grunn med avkjørsel fra Stallerudveien.

### 3.4 Torg

Torget skal være offentlig. Torget skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer og med elementer som inviterer til variert bruk for allmennheten. Det skal plantes minimum 5 stedegne trær og vegetasjon i form av busker. Torget skal ha sitteplasser og belysning av varige materialer. Det skal anlegges en port mellom utearealene til boligene og torget med en åpen utforming for å sikre sammenhengen mellom torget, utearealene og friområdet. Det skal etableres sykkelparkering til T-banen. Det tillates varetransport og service til T-banen og kiosken på vestre del av torget, mest mulig skjernet for fotgjengere. Annen bilkjøring på torget tillates ikke. Det tillates etablert miljøstasjon på nordvestre del av torgarealet.

### 3.5 Gatetun

Regulert gatetun skal være felles for felt A og B og gnr. 163 bnr. 66 (tilliggende garasjeanlegg). Gatetunet skal utformes med helhetlig belegg av god kvalitet. Det skal settes opp bom mot regulert vei (V1) i nord.

### 3.6 Gangareal

Gangarealet skal være felles for feltene A og B. Feltet skal være universelt utformet og allment tilgjengelig. Over østre del av gangarealet tillates kjøring mellom felt P1 og P2.

### 3.7 Annen veggrunn - grøntareal

Arealene skal være offentlige og opparbeides med gress og lav vegetasjon.

### 3.8 Parkeringsplasser (felt P1 og P2)

Arealene skal være felles for felt B og næringsarealene i felt A. Det tillates parkering på terreng for inntil 35 biler. På deler av strekningen skal det være fysisk skille mellom parkeringsplasser og Stallerudveien i form av en trekkekk og vegetasjon. Det tillates etablert inntil 2 søyler på felt P1.

## 4 Grønnstruktur

Friområdet skal være offentlig. Regulert friområde skal opparbeides med vegetasjon. Det skal innpasses lekeareal i området. Bevaringsverdige trær markert på reguleringskartet tillates ikke fjernet. Hvis trær må fjernes på grunn av sykdom eller vindfall, skal de erstattes med nye trær på samme sted.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 5 Bestemmelsesområde BG #1 og BG #2 (underjordisk anlegg)

Bebyggelsen under terreng kan plasseres innenfor bestemmelsesgrenser BG #1 og #2, som angitt på plankartet.

### 6 Bestemmelsesområde BG #3 (utkraging)

Innenfor bestemmelsesgrense BG #3 tillates bebyggelsen i felt A utkraget/overbygget over parkeringsanlegget. Utkraget del skal ha høyde som tilliggende bebyggelse i felt A og fri høyde over bakkeplan med min. 4,5 meter.

### 7 Bestemmelsesområde BG #4 (inntrukket 1.etasje)

Innenfor bestemmelsesgrense BG #4 skal 1. etasje trekkes inn 6 meter. Fri høyde av inntrekningen skal være 4,5 meter.



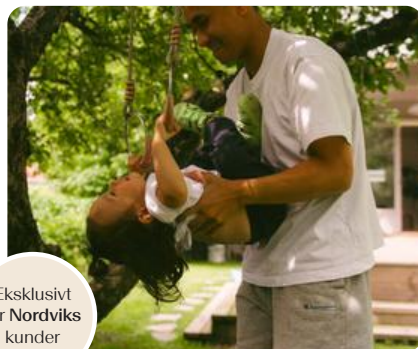
Nordvik

# Kontaktinformasjon



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Stallerudveien 119 0693 OSLO

Betegnelse: Gnr 163, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



