

Stallerudveien 91



Velkommen til

Stallerudveien 91



Salgsoppgaven produsert 8. oktober 2025

Bogerud | Stille og grønne omgivelser

Usjenert 2(3)-roms leilighet | VV, fyring og fiber inkl. | Solrik, vestvendt balkong| Heis | Kjøkken 2022| Ingen dok.avg

Prisantydning	3 390 000,-
Fellesgjeld	378 120,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 777 682,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 844,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

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

Megler	Marcus Nielsen Rommen
Telefon	904 72 375
E-post	m.rommen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

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

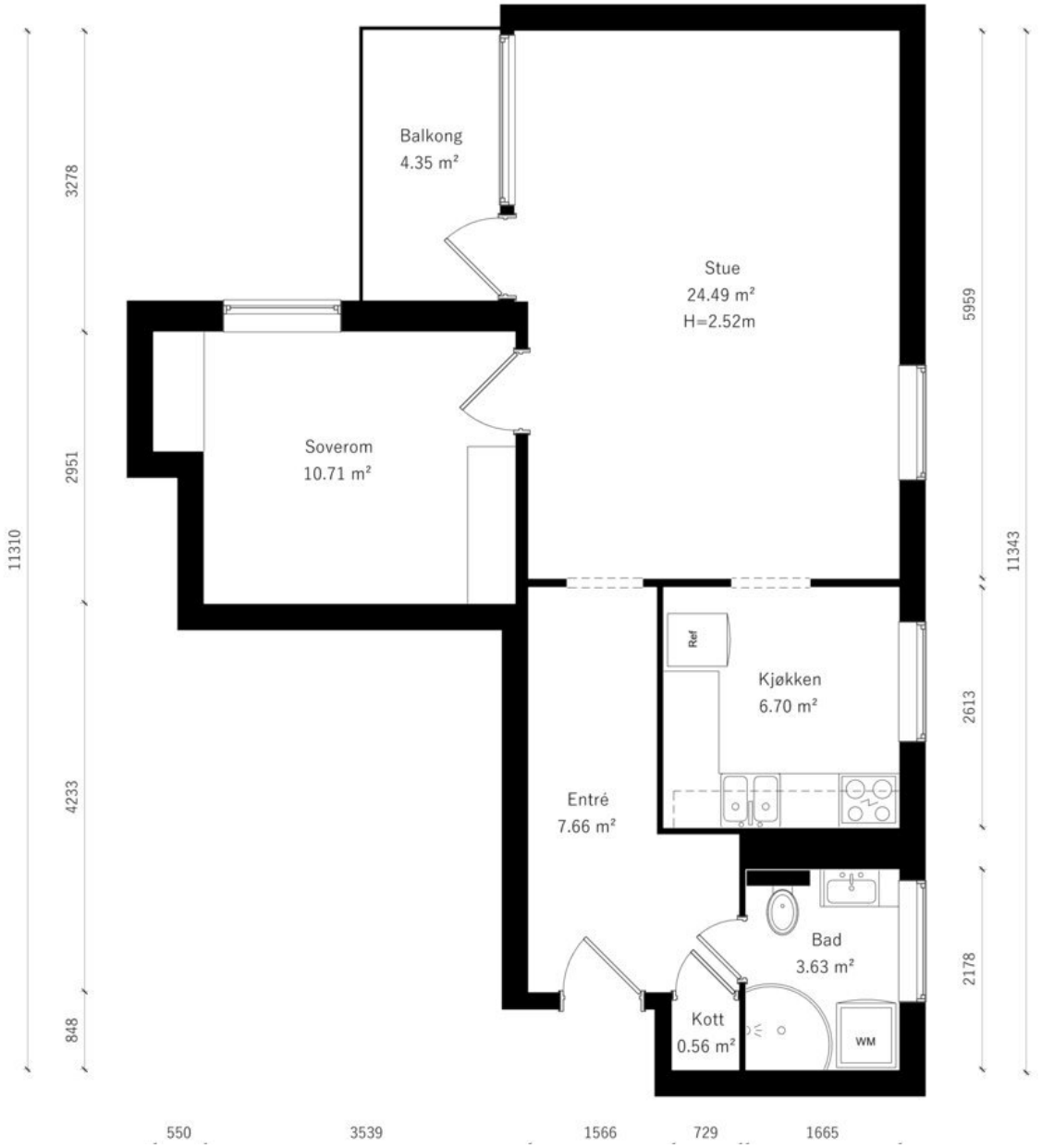
- Perfekt førstegangskjøp
- Vestvendt balkong på 3kvm
- Varmtvann og fyring inkl.
- Heis og fellesvaskeri
- Egen bod rett utenfor døra
- Lave omk. / ingen dok. avg.
- Lave strømkostnader
- Gratis parkering utenfor blokkene
- Parkeringsleie*
- Utrolig stille og rolig beliggenhet
- Veldig kort vei til buss / T-bane
- Umiddelbar nærhet til skog og mark med fantastiske turmuligheter, sommer som vinter

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom, bad
BRA-e: 3 kvm. Bod rett utenfor døren
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong


Balkong
4.35 m²
Stue
24.49 m²
H=2.52m
Soverom
10.71 m²
Ref
Kjøkken
6.70 m²
Entré
7.66 m²
Bad
3.63 m²
Kott
0.56 m²
WM
11310
3278
2951
4233
848
5959
11343
2613
2178
550
3539
1566
729
1665




AEG















Informasjon

Stallerudveien 91

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0161/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Gnr 163, bnr 65 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 65 i Stallerudåsen Borettslag, org.nr. 950217286

Selger
Jørgen Flo

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
378 120,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 768 120,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 777 682,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 786 982,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom, bad
BRA-e: 3 kvm. Bod rett utenfor døren
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Solforhold

Selger opplyser om ettermiddagssol.

Innhold

Leiligheten inneholder : Entrè, balkong, stue, kjøkken, soverom og bad.
Tilhørende har leiligheten en bod.

Standard

Entré:
Entré med flislagt gulv og lysmalte veggflater. Entreen er har oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Fra entreén er det adkomst til bad, soverom, stue og kjøkken. Det er mulighet for yttligere oppbevaring i bod i 3 etasje på 3 kvm som er rett utenfor leiligheten. Man har adkomst fra heis i fellesarealer.

Stue:
Lys og luftig stue med laminatgulv og lysmalte veggflater. Det er gode lysinslipp fra balkongdør og vindu. Stuen har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Det er adkomst til boligens vestvendte balkong på ca 4 kvm. Balkongen er gulv dekket med treheller og oppbygget i betong.

Kjøkken:
Boligen har adskilt kjøkken fra stuen. Kjøkkeninnredningen fra IKEA er fra 2022 i med glatte fronter og romslig benkeplate til matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter. Det er mulighet for å innrede med en spiseplass på kjøkken.

Bad:
Baderommet ble pusset opp i regia av borettslaget i 2007. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin. Overflatene har flislagte vegger og malte plater i tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Soverom:

Lys og fint soverom med gode lysforhold og fin romfølelse. Soverommet har gode møbleringsmuligheter for seng og nattbord på hver side. Oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap og skyvedørsgarderobe på begge sider av rommet.

Parkering

Gratis parkering utenfor blokkene. Det kan leies parkeringsplass i Stallerudåsen Garasjer. Gode lademuligheter i området.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert i 2007 i regi av borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan Tak AS, 2007

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

Eventuell kommentar: S-Bygg AS, 2007

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: 2020 Renset rørsystemer i kjellere samt foretatt rørfornying med strømpeutforinger i bunn- og uttrekksledninger for spillvann (avløp) i alle blokkene. 2017-2019 Rehabilitering av teglfasade og balkonger. 2017 Nye varmtvannsberedere i blokkene. 2014-2015 Nye heiser i alle oppganger. Heisene er byttet ut til større heiser med store automatiske dører for økt tilgjengelighet

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er trukket ny jordleder fra sikringsskap til alle punktene. I stuen er seks stikkontakter byttet til jordet utførelse, det er montert nytt seksveis stikk bak TV, og brytere til taklys og utelys er skiftet. I tillegg er takpunktet trukket om. Utført av Oslo Vest Elektro I 2023. Hovedtavlene til borettslaget ble byttet i januar 2024 av NEE (Norsk El-Entreprenør AS). Resterende sikringer på fellesanlegg ble byttet i januar 2025 av samme firma.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet skap soverom. Nytt kjøkken i Desember 2022 og de fleste overflater ble pusset opp av tidligere eier.

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering vil bli utført 1.09.2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2023

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

Beskriv: OBOS Bogerud torg er trukket.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

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

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong.
- Yttertak med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig - Andre utvendige forhold:
Vurdering av avvik:
Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

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

Innvendig - Overflater:
Vurdering av avvik: Det er påvist stedvis knirk i gulv. Ukjent årsak. Det er stedvis bomlyd i fliser. Liten limdekkning eller belastning.
Det er påvist enkelte hakk og riper i gulv. Slitasje.

Konsekvens/tiltak:
Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak mot knirk. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Fliser fungerer i dag, jevnlige undersøkelser anbefales. Gulv fungerer i dag. Ingen strakstiltak nødvendig.

Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Konsekvens/Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig - Bad - Overflater gulv:
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er en liten løs flis ved innfesting av dusjdør. Manglende limdekning.

Konsekvens/Tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Flis bør utbedres med nytt lim og fug.

Innvendig - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innvendig - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Vurdering av avvik: Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av
gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/Tiltak:
Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden er/kan være kort.

Innvendig - Kjøkken - Overflater og innredning:
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/Tiltak:
Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

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

Konsekvens/tiltak
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Vurdering av avvik: Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap

Konsekvens/Tiltak:
Vær klar over avviket. Ved en eventuell lekkasje kan tak få skader.

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad

- Fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har om et årlig strømforbruk på 3689 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 844,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, fiber, fyring, varmtvann, fellesvaskeri, vaktmestertjeneste, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 023 791,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 095 165,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Kontakt megler for mer informasjon.

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.
Frist: 20.10.2025

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 378 120,-pr. 07.10.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207685089
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 36 728 600,00
Innfrielsesdato: 30.08.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: 1 075,41

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207927082
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 31 956 388,00
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: 1 020,28

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

Borettslaget har en avtale med OBOS 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.

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207685089
Restsaldo: 202 194,39
Kapitalkostnader: 1 075,41

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207927082
Restsaldo: 175 926,31
Kapitalkostnader: 1 020,28

Fellesformue
Kr 25 629,- pr. 07.10.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring

Polisenr. 91465774

Tomt

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

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

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass og T-banestasjon like i nærheten. Det er ca. 2 minutters gange til Bogerud T, og med kommer du deg til Oslo sentrum på 21 minutter. Med bil fra Bogerud tar det ca. 2 min. til Bøler, 8 min.

til Manglerud, 12 min. til Ekeberg, 14 min. til Oslo S og 41 min. til Oslo lufthavn. Det er fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien, Tvetenveien (for sentrum) og Ring 3 (Sagene/Torshov/Majorstuen) går turen raskt og trygt.

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

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

Skoler og barnehager

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for blokk, datert: 1961
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert: 1966
Det foreligger ferdigattest for våtrom, datert: 2008
Det foreligger ferdigattest for heis, datert: 2015
Det foreligger ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk, datert: 2018
Det foreligger ferdigattest for utskifting av brannalarmanlegg, datert: 2024

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

Lovlighet:
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kott på soverom er innlemmet i soverom. Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til S-886. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Stallerudveien 105 mfl. - Dispensasjoner fra reguleringsplan - Oppgradering av eiendommer rundt Bogerud Torg
Status: Avsluttet
Saksnummer: 202458046

Stallerudveien 105 mfl. - Oppgradering av eiendommer rundt Bogerud Torg
Status: Avsluttet
Saksnummer: 202313357

ved Stallerudveien 95 - Heving av vei - Oppføring av mur - Riving av garasjeanlegg - Etablering av vendehammer
Saknummer: 202308906
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308906

Bogerudveien 94 - Oppføring av støyskjerm
Saksnummer: 202020418
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202020418

Bogerudveien 74 - oppføring av tilbygg
Saksnummer: 202510629
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510629

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202303164
Saken gjelder: Rustadgrenda 2 - Boliger
Sakstype: Detaljregulering
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303164

Saksnr: 201801721
Lambertseter - Karlsrud - Områderegulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201801721

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

1967/16381-1/105 22.11.1967 BESTEMMELSE OM VEG
Dok. tgl. m/dbnr. 16381 - 16382
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/80719-2/105 09.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

1962/11940-1/105 28.09.1962 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 163
BNR: 1

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt kr. 12 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 500,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Stallerudveien 91

Stallerudveien 91

Nabolaget Stallerud/Martin Linges vei - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	327 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Bøler skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	348 elever, 33 klasser	9 min 0.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	6 min 3 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

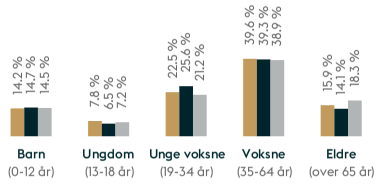
Offentlig transport

Bogerud T	Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	3 min 0.2 km
Bogerud	Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 4.6 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

Barnehager

Østensjøstua barnehage (0-5 år...	43 barn	4 min 0.3 km
Bogerud Gård barnehage (1-5 år...	135 barn	6 min 0.5 km
Rustad Gård barnehage (1-5 år)	25 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Stallerud borettslag ballplass	5 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	7 min
EVO Bøler Senter	15 min
Skullerud Sport Senter	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

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

Deres ref.: 22-0161/25 . Vår ref.: 0253-1-3018 Dato: 07.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950217286
Andelseier:	Flo, Jørgen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3018
Adresse:	Stalleruдveien 91, 0693 OSLO
Andelsnummer:	65
Gnr.	163
Bnr.	65

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91465774.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207685089
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	36 728 600,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207927082
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	31 956 388,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 844,00,-
Herav:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	747,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 452,-
Annen formue:	25 629,-
Gjeld:	381 803,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207685089
Restsaldo:	202 194,39
Kapitalkostnader:	1 075,41

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207927082
Restsaldo:	175 926,31
Kapitalkostnader:	1 020,28

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 378 120,70,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon 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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Stallerudveien 91, 0693 OSLO

OSLO kommune

gnr. 163, bnr. 65

Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2261 **Referansenummer:** JF1272

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

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

Norsk takst

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Byggeår: 1964

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong.
- Yttertak med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Heis
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Kott på soverom er innlemmet i soverom.

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

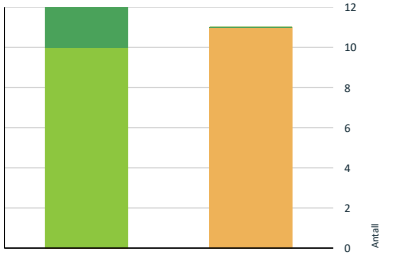
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

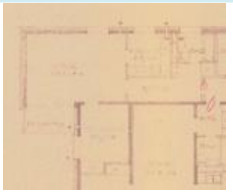
Leilighet

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (EI30/3SDB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull. Ukjent alder.



Produktinformasjon

TG 1 Balkongdør

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

TG 1 Balkong

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

Balkongen er utstyrt med: Markise og belysning. Markise er ikke vurdert.

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde: 127 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

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



Rekkvershøyde

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, laminat og parkett.
Vegger med malt mur og malt tapet.
Himling med mur.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker er observert, merker i gulv, merker fra oppheng etc.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Opplysninger hentet fra tidligere prospekt:
Vegger og himlinger er malt i 2023. Ny laminat på kjøkken i 2023.
Parkett er slipt og lakkert i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv. Ukjent årsak.

Det er stedvis bomlyd i fliser. Liten limdekkning eller belastning.

Det er påvist enkelte hakk og riper i gulv. Slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak mot knirk. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fliser fungerer i dag, jevnlige undersøkelser anbefales.

Gulv fungerer i dag. Ingen strakstiltak nødvendig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 7 mm
Totalt avvik er målt til ca: 16 mm

Målinger er utført i entré:
Lokalt avvik er målt til ca: 12 mm
Totalt avvik er målt til ca: 12 mm

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

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2007 i følge eier.
Dokumentasjon: Ferdigattest og FDV foreligger.
Arbeid utført av: S-Bygg AS, i regi av borettslaget.

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Ferdigattest

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malte plater i tak.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 12 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

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

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

Det er en liten løs flis ved innfesting av dusjdør. Manglende limdekning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

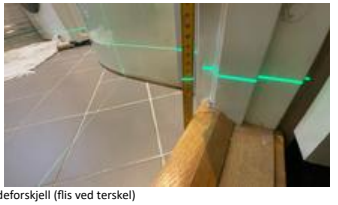
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

Flis bør utbedres med nytt lim og fug.

Tilstandsrapport



Løs flis



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk av stål.
Hjelpesluk av stål.

Membran:
Gulv: Underliggende banemembran. (Protan banemembran)
Vegger: Smøremembran. (Ardex)

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

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

3 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kott.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/mur.

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

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

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

HULLTAKING:

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

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av

Tilstandsrapport

flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden er/kan være kort.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 i følge tidligere prospekt med glatte fronter og benkeplate med tresjikt.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater og plater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tiluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.
Avtrekksventil i vegg.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Borettslag/sameiet egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Fordelerstamme

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering i 2007 og kjøkkenoppussing i 2022.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator plassert i stue, kjøkken og soverom.

Radietorer fremstår skiftet i senere tid, ukjent når.

Justeringsventiler fungerte fint ved befaring.

Felles anlegg er ikke vurdert.

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

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

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Badet, fungerer som de skal.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Vurdering av el-anlegg er kun gjort ut i fra fremlagt dokumentasjon og visuell besiktigelse. Takstingeniøren har ikke spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Hovedtavlene til borettslaget ble byttet i januar 2024 av NEE (Norsk El-Entreprenør AS). Resterende sikringer på fellesanlegg ble byttet i januar 2025 av samme firma.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Som jeg vet om ja. Ble solgt som dødsbo så tidligere selger fylte ikke ut hele egenerklæringsmeldingen.

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

   Ukjent hva som er gjort av tidligere eiere.

   Det er blant annet trukket ny jordleder fra sikringsskap til alle punktene. I stuen er seks stikkontakter byttet til jordet utførelse, det er montert nytt seksveis stikk bak TV, og brytere til taklys og utelys er skiftet. I tillegg er takpunktet trukket om. Utført av Oslo Vest Elektro I 2023, har bedt om dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja, I 2016 uten avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Enkelte ganger når vaskemaskin skrus på. Ingen feil utenom dette.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    Tilstandsgrad 2:

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

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

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

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap

Brannstekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

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

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannselleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	56			56	4
3 etasje		3		3	
SUM	**56**	**3**			**4**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,50m

Bod i 3 etasje på 3 kvm. (Rett utenfor leiligheten)

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kott på soverom er innlemmet i soverom.

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

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er blant annet trukket ny jordleder fra sikringsskap til alle punktene. I stuen er seks stikkontakter byttet til jordet utførelse, det er montert nytt seksveis stikk bak TV, og brytere til taklys og utelys er skiftet. I tillegg er takpunktet trukket om. Utført av Oslo Vest Elektro I 2023, har bedt om dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	55	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.9.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Jørgen Flo	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Stallerudveien 91

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**
/Stallerudåsen Borettslag	950217286		

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører. Viser til eier eller megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	02.09.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flo, Jørgen	9578-5999-4-2161542	2025-10-09 09:04:35

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. okt. 2025

Oppdragsnummer
22-0161/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stallerudveien 91, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Jørgen Flo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert i 2007 i regi av borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan Tak AS, 2007

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

Eventuell kommentar: S-Bygg AS, 2007

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: 2020 Renset rørsystemer i kjellere samt foretatt rørfornying med strømpeutforinger i bunn- og uttrekksledninger for spillvann (avløp) i alle blokkene. 2017-2019 Rehabilitering av teglfasade og balkonger. 2017 Nye varmtvannsberedere i blokkene. 2014-2015 Nye heiser i alle oppganger. Heisene er byttet ut til større heiser med store automatiske dører for økt tilgjengelighet.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er trukket ny jordleder fra sikringsskap til alle punktene. I stuen er seks stikkontakter byttet til jordet utførelse, det er montert nytt seksveis stikk bak TV, og brytere til taklys og utelys er skiftet. I tillegg er takpunktet trukket om. Utført av Oslo Vest Elektro I 2023. Hovedtavlene til borettslaget ble byttet i januar 2024 av NEE (Norsk El-Entreprenør AS). Resterende sikringer på fellesanlegg ble byttet i januar 2025 av samme firma.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet skap soverom. Nytt kjøkken i Desember 2022 og de fleste overflater ble pusset opp av tidligere eier.

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?

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv og merker etter oppheng

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering utført 1.09.2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2023

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

Nei

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

Ja

Beskriv: OBOS Bogerud torg er trukket.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0161/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Flo, Jørgen	**2025-10-09**

Identifikasjon

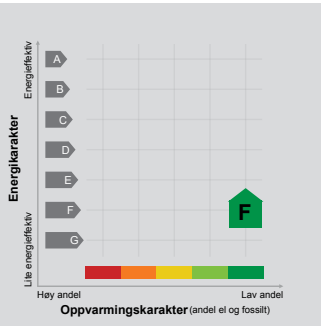
bankID Flo, Jørgen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stallerudveien 91
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80410050
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-160437
Dato	26.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 25: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 26: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 27: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 28: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 253
Stallerudåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stallerudåsen Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/253

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

HYBRID GENERALFORSAMLING
Til andelseiere i Stallerudåsen Borettslag,

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

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

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

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

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

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

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

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

Vel møtt!

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Stallerudåsen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rebecka Pettersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0253 Årsregnskap for 2023 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 324 000.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 324 000.

Sak 7

Sak fra beboer: Endring i husordensreglene - vasketider

Forslag fremmet av:
Fredrik Kind

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

Sak fra styret: Punkt i vedtekter om kjøkkenvifter og ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Det skal innstilles til følgende verv:

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Innstilles av valgkomiteen

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

- Innstilt av valgkomiteen
- Valgkomiteen har innstilt
- Valgkomiteens innstilling

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

- Innstilles av valgkomiteen
- Valgkomiteen innstiller

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Innstilles av valgkomiteen
- Valgkomiteens innstilling

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Valgkomiteens innstilling

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

- Innstilles av valgkomiteen

Sak 12

Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

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

Roller og kandidater

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

- Valgkomiteens innstilling

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

- Innstilles av valgkomiteen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Nora May Engeseth	Stallerudveien 91
Lars Ottesen	Stallerudveien 89

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

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

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

Bogerud Varmesentral AS

Tanja Martinsen Sharma	Stallerudveien 89
Per Inge Østmoen	Stallerudveien 95

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

Gårds- og bruksnummer:
163 65

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

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

Stallerudåsen Borettslag har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

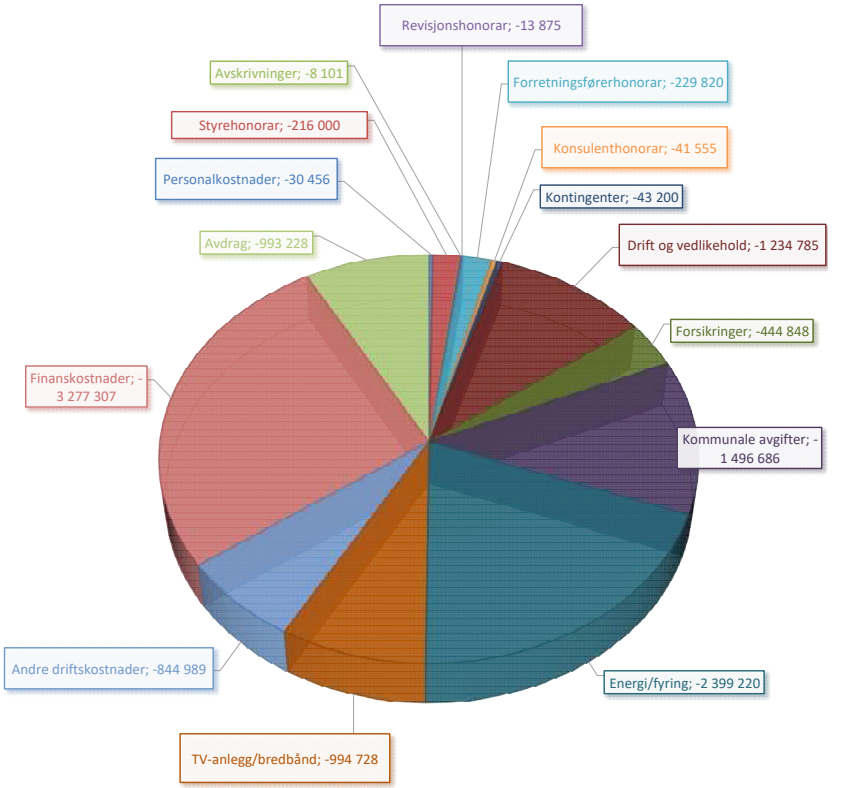
Vesentlige avvik

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

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Stallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stallerudåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 283 487**	**2 834 517**	**1 283 487**	**2 718 719**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 426 911	-2 231 198	1 191 000	1 309 844
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 101	8 102	8 000	8 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	2 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	33 754 719	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-993 228	-33 083 493	-140 000	-868 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 552	-1 160	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 435 232**	**-1 551 030**	**1 059 000**	**449 844**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 718 719**	**1 283 487**	**2 342 487**	**3 168 563**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 06.02.2024
Styret i Stallerudåsen Borettslag

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

Rebecka Pettersen /s/

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 216 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

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

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

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

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rebecka Pettersen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 324 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Sak fra beboer: Endring i husordensreglene - vasketider

Hvilket forslag stemmer du for?

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

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

Vedtektsendringen vedtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Innstilles av valgkomiteen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Innstilles av valgkomiteen
- [ ] Valgkomiteen innstiller

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Innstilles av valgkomiteen
- [ ] Valgkomiteens innstilling

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

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Valgkomiteens innstilling

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Innstilles av valgkomiteen

Sak 12 Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Valgkomiteens innstilling

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Innstilles av valgkomiteen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 253
Stallerudåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stallerudåsen Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/253

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Stallerudåsen Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Caroline, innstilles som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Forslag fra styret: Vedtektsendring i §8

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas.

Sak 5
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Siri Nilsen
- Catharina Skinstad
- Mats Sørensen

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

- Siv Anita Lie

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Forslag fra styret: Vedtektsendring i §8

Vedtektsendringen vedtas.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

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

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Siv Anita Lie

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Stallerudåsen Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 96.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak**:
> Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Josefina Maria Van Peet og Hein Daniell Eng, foreslås som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 324 000.

Styrets innstilling

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

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

Transaksjon 09222115557513070697 Signert RP, JMVP, HDE, MBH2

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Sak fra beboer: Endring i husordensreglene - vasketider

Fremmet av: Fredrik Kind

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen
Tanja Martinsen Sharma

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

10. Valg av valgkomité

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

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

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Nils Bozidar Løchen Plosnic (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Bozidar Løchen Plosnic

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

Følgende stilte til valg:
Vigdis Hovde

12. Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

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

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

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen

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

Følgende stilte til valg:
Tanja Martinsen Sharma

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 18.05.2021, sist endret 18.09.2025.

1. Innledning

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

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

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

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

2. Alminnelige bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs.

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

2.12 Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

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

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

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

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

2.15 Røyking skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Det vises særlig hensyn ved røyking på balkonger og nær inngangspartier, slik at lukt og røyk ikke trenger inn i naboens bolig eller oppholdsområder. Beboere oppfordres til å vise omtanke og følge borettslagets intensjon om et godt bomiljø.

3. Bestemmelser om ro i leiligheten

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

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

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

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

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

4. Renhold og søppel

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

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

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

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

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

5. Bruksoverlating (framleie)

5.1 Bruksoverlating må godkjennes av styret i borettslaget.

5.2 Leietager må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

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

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

6. Vaskeri og tørkerom

6.1 Vaskeri og tørkerom kan kun benyttes i tidsrommet:

Mandag – lørdag kl. 08:00 – 20:00

Søndager og bevegelige helligdager – stengt!

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

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

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

7. Diverse

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

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

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

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

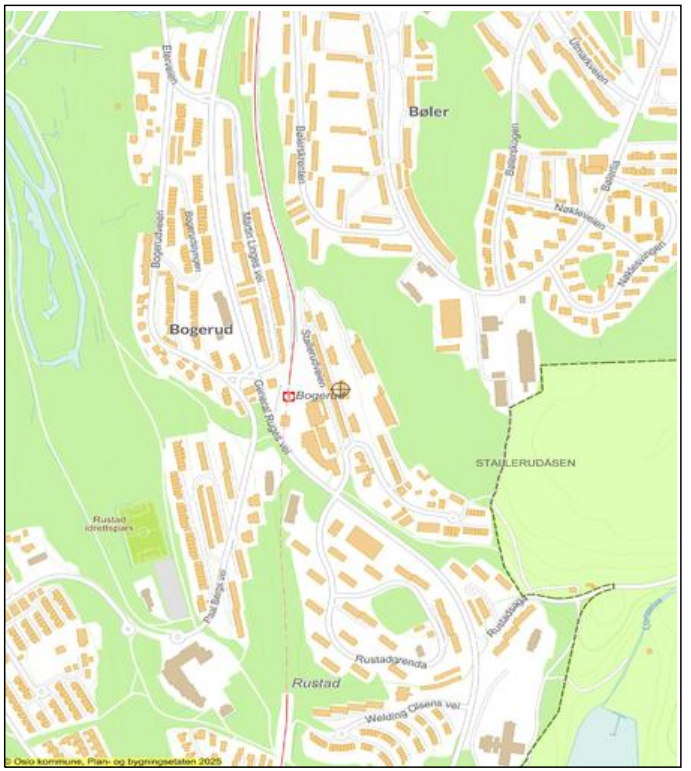
Oslo, 21. mai 2007, STALLERUDÅSEN BORETTSLAG (endret 18.05.21 på ordinær generalforsamling, sist endret av styret 04.03.2025)

Styret

Oversiktskart

Adr.: Stallerudveien 91 **Bydel** : ØSTENSJØ

Gnr bnr : 163 / 65 **Skolekrets (2020/2021):** Nøklevann

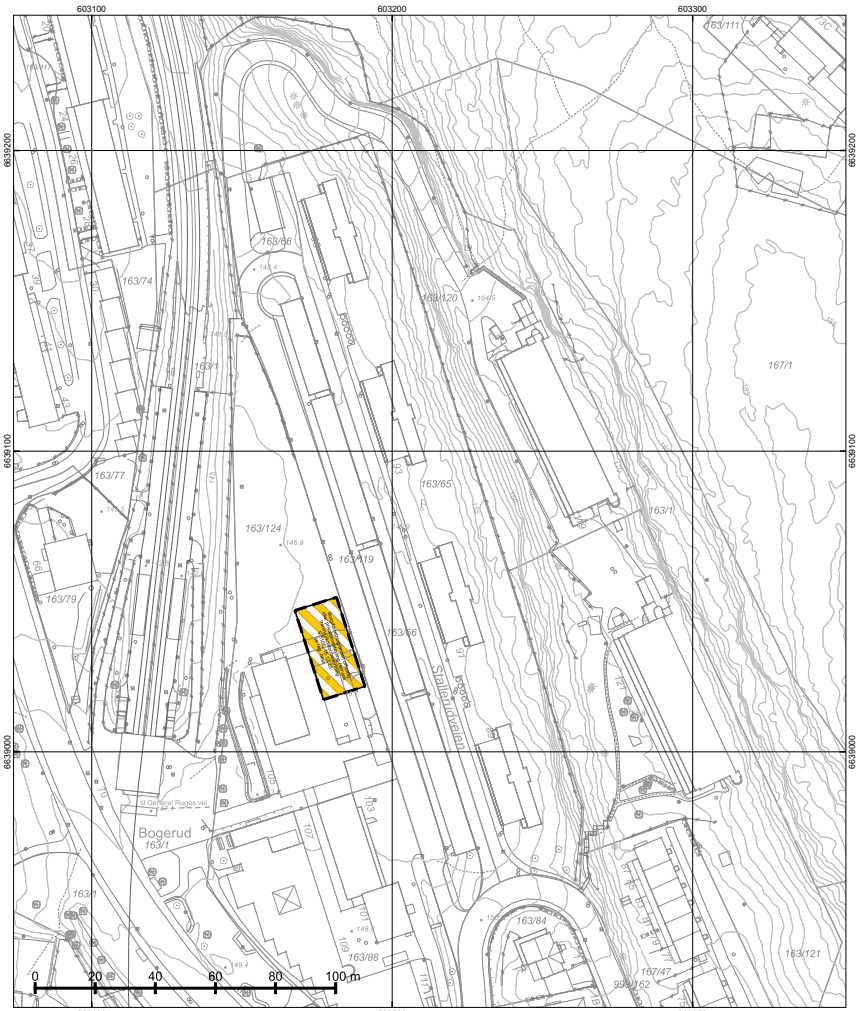


Dato: 06.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Stallerudveien 91 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.10.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

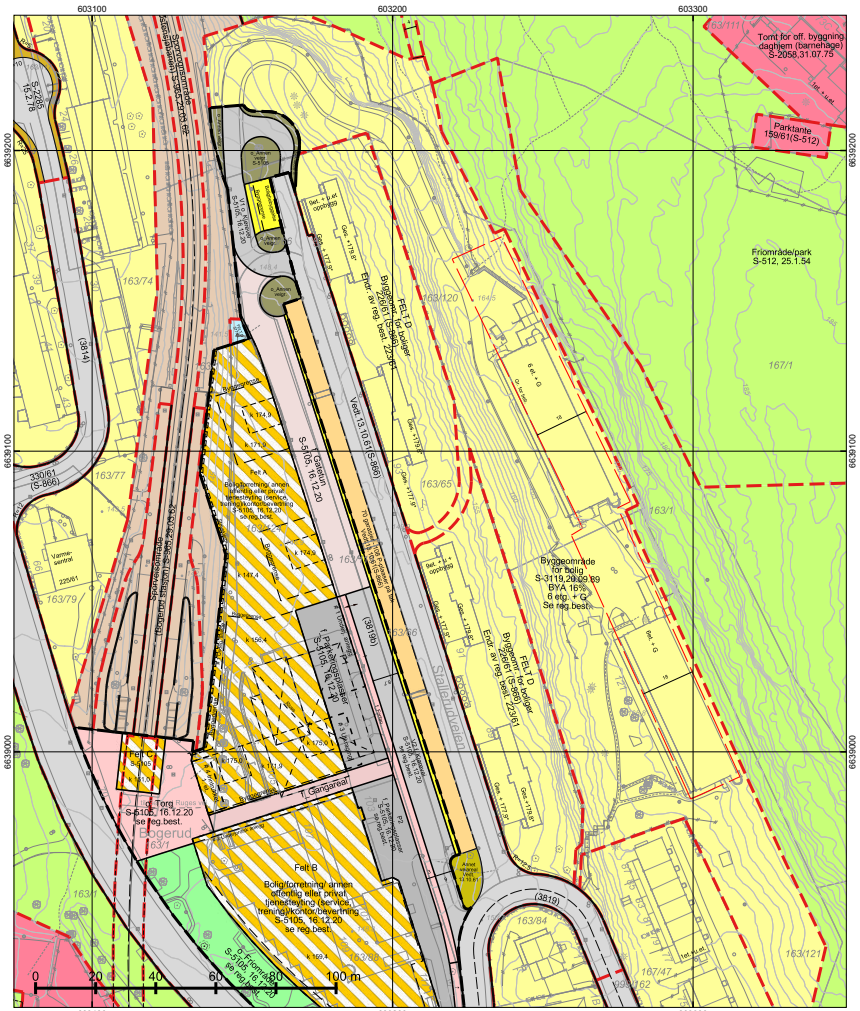
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148210/ 86520298
Deres ref.:
Adresse: Stallerudveien 91
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/65

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148210/ 86520298
Deres ref.:
Adresse: Stallerudveien 91
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/65

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

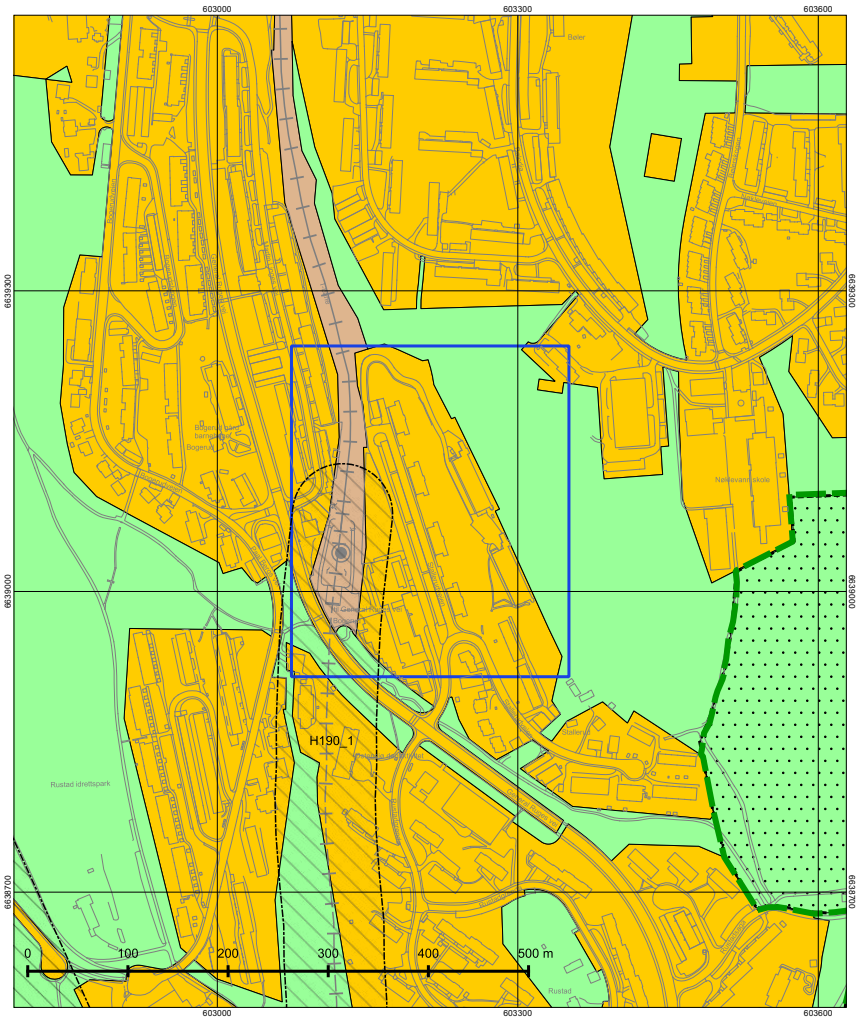
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148210/86520298
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
STALLERUDVEIEN 91

Dato: 06.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520298
8794032

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 65

Vi viser til bestilling av 20251006 for STALLERUDVEIEN 91.

GNR. 163 BNR. 65

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.09.1962.

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

8488 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

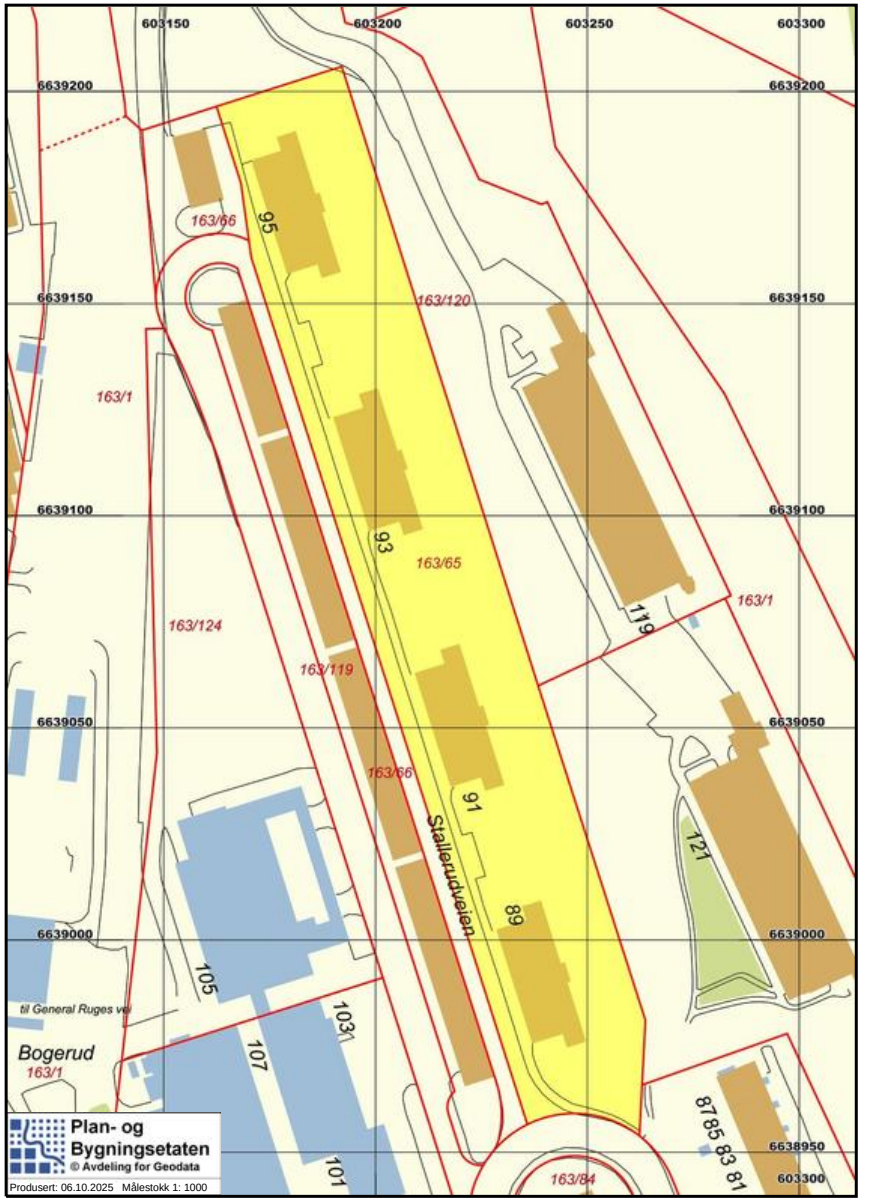
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	163/1 Blokk 3 Stallerudåsen.	Journal nr. 61/1221	Tegn.nr. ~~1-2-3-4-5-6-7-~~
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 22/4-61	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder	Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42.		

31 MAI 1961

L. Hee

AHj/EO.

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales.

Hver familie må få adgang til å vaske husholdningens tøy hver 14. dag.

Klesboder i kjeller må isoleres fra terreng i overensstemmelse med bygningssjefens sirkulære 41/ 59.

Det må anordnes mekanisk ventilasjon som må være anmeldt og godkjent før 1. etasje gulv støpes.

Lysflaten i oppholdsrom bør ikke være større enn 1:5.

Oslo helserråd, 6. juni 1961.

J.Nissen.

bm.

A.Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUN 1961

15 000. 5-60. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	163/1 Blokk 3 Stallerudåsen.	Journal nr. 61/1221	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 22/4-61	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder	Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42.		

31 MAI 1961

L. Hee

OS/KR. jnr. 4594/61.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med kjeller og 9 etasjer over 371 m2.

Bygget er planlagt oppført med

a) yttervegger: 1) betong.
2) Mot balkong: bindingsverk kledd på innsiden med gipsonit og på utsiden med impregnert trepanel.

b) innvendige bæreveggerr: Betong.

c) trapperomsvegger: "

d) skillevegger: "

Bruk av bygget: leiligheter.

Fra hver leilighet er det fri adkomst til 2 trapper.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører mrk. rød X på tegningen må utføres som selvlukkende branndør B 30.
2. Dører mrk. rød D på tegningen må utføres som for trapperomsdører bestemt.
3. Eventuelle lysåpninger mellom trapperom og øvrige rom i bygget må dekkes med trådglass i faste rammer.
4. Det må sendes inn egen anmeldelse over fyringsanlegget.
5. Det må anskaffes husbrannslanger i samråd med brannvesenet.

Oslo brannvesen, avd. III, den 14. juni 1961.

J.E. Kløker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUN 1961

O. Schei.

15 000. 1-61. R. A. –

R e f e r a t

fra plan- og fasaderådets møte 28/6-61.

Av medlemmene møtte: Arkitekt Harald Hamm Østgaard.
Arkitekt Peer Qvam, byplansjef Rolfsen
og bygningssjef Wildhagen.

Dessuten møtte:
Sjefarkitekt Gjerstad.

---

1. Gnr. 163 bnr. 1 blokk 1 Stallerudåsen. Boligblokk.
Vedtak: Anbefales godkjent.
Sak til Glasø-Olsen. Sak til bygningsråd bl.a. angående heiser, fasadematerialer og farger sendes inn til godkjenning i god tid. Det forutsettes at det til teglstenforblending blir brukt pen bankesten. (Dette gjelder sakene 1-4).

2. Gnr. 163 bnr. 1 blokk 2 Stallerudåsen. Boligblokk.
Vedtak: Anbefales godkjent.

3. Gnr. 163 bnr. 1 blokk 3 Stallerudåsen. Boligblokk.
Vedtak: Anbefales godkjent.

4. Gnr. 163 bnr. 1 blokk 4 Stallerudåsen. Boligblokk.
Vedtak: Anbefales godkjent.

5. Gnr. 148 bnr. 2 blokk 2 Manglerud kv. F. Manglerud.
Vedtak: Anbefales godkjent.
Piper over tak synes å være höyere og större enn de behöver å være. Herfor må redegjöres.
Medd. anm. 30/6-61. Sak til Glasø-Olsen.

6. Gnr. 148 bnr. 2 blokk 3. Manglerud kv. F. Boligblokk.
Vedtak: Anbefales godkjent.
Piper over tak synes å være höyere og större enn de behöver å være. Herfor må redegjöres.

7. Gnr. 148 bnr. 2 blokk 4. Manglerud kv. F. Boligblokk.
Vedtak: Anbefales godkjent.
Piper over tak synes å være höyere og större enn de behöver å være. Herfor må redegjöres.
Medd. anm. 30/6-61. Sak til Glasø-Olsen.

8. Gnr. 148 bnr. 2 blokk 5 Manglerud kv. F. Boligblokk.
Vedtak: Anbefales godkjent.
Piper over tak synes å være höyere og större enn de behöver å være. Herfor må redegjöres.
Medd. anm. 30/6-61. Sak til Glasø-Olsen.

RGO/Krw
61/1219 m. fl.

G.nr. 163, b.nr. 1 blokk 1-2-3-4 Stallerudåsen.
Boligblokk.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.
Byggemelder: Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning godkjennelse i henhold til bygningsvedtektens § 114,5 at det mangler avsatt plass for heis for minst 4 personer, og at leilighetene skal oppvarmes elektrisk (uten reserveildsteder).

Byggemeldingen gjelder et 9 etasjer høyt boligbygg med grunnflate 371 kvm. Hver boligetasje skal inneholde 4 stk. 2-roms leiligheter og 2 stk. hybelleiligheter, tilsammen 36 stk. 2-roms- og 18 stk. hybelleiligheter, altså alt i alt 54 stk. leiligheter.

Kjelleren inneholder vestibyle, vaskeriavdeling, 16 stk. klesboder, 54 stk. nedkjølte matboder og tilfluktsromsavdeling.
Loftsetasjen inneholder blant annet 20 stk. klesboder. Det finnes dessuten 2 stk. klesboder i hver boligetasje, altså tilsammen 54 stk. klesboder.

De bærende yttervegger er beskrevet således:
15 cm betong, 10 cm matte og ½ steins tegl utvendig.
Yttervegger ved balkonger mot vest er beskrevet således:
Gipsplate, diffutett papp, 10 cm bindingsverk, 10 cm elastisk matte, impregnert papp og 1" dypimpregnert panel.

Bærende innvendige vegger er av betong, likeledes etasjeskillere og tak (med varetak av tre).

Det er 2 trapper og 1 heis. Alle leiligheter har adgang til balkong.

Byggemeldingen er godkjent av byplanrådet med hensyn til beliggenhet og høyde. Den er videre på visse betingelser anbefalt av helserådet den 6/6, av brannvesenet den 14/6-61 og av Plan- og fasaderådet den 28/6-61.

Da bygningens inngang skal være i kjelleren, blir den etter gjeldende retningslinjer for krav til heiser å betrakte som en 10-etasjes bygning, og det skal dermed være avsatt plass for 4-personers heis i tillegg til den heis som er vist på tegningene. Dette kan forholdsvis lett innordnes i planen, og en antar at kravet om avsatt plass for heis nr. 2 bør bli gjort gjeldende.

Bygningsrådet har i møte den 21/6 1961 generelt behandlet spørsmålet om adgang til eventuell sløyfing av reserveildsteder i bygninger med elektrisk oppvarmning. Det er ennå ikke fattet noe vedtak.

163/1 bl.1-2-3-4

- 2 -

I n n s t i l l i n g:

Under henvisning til bygningsvedtektens § 113, § 114,5 bestemmer Oslo bygningsråd at nybygget på g.nr. 163, b.nr. 1, blokk 3 Stallerudåsen, ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. De foreslåtte ytterveggskonstruksjoner godkjennes på de betingelser som er stillet av Oslo brannvesen den 14/6 1961.

Det må avsettes plass for heis for minst 4 personer i tillegg til den heisen, som er vist på tegningene. Korrigerte tegninger må innsendes for godkjennelse. Det vises også til gjeldende "Retningslinjer for krav til antall og størrelse av heiser i bygninger heiser er bestemt ved vedtekt."

Det må innsendes redegjørelse for utførelse av skillevegger mellom 2-roms leilighetenes soverom.

Vinduer må kunne pusses på farefri måte, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3, 1.
Balkongrekkverk må få følgende minste høyder:
0.9 m for de 3 nederste boligetasjene,
1 - m for de 3 påfølgende etasjer og
1.1 m for de 3 øverste etasjene.

Unntak fra bygningsvedtektenes § 104, 5 og 6 vedrørende tekjøkkeners størrelse og lysforhold meddeles.

Forslag til fasadematerialer og utvendige farger må innsendes i god tid. Det forutsettes at det til teglsteins forblending blir brukt pen bankestein.

Bygningsrådet kan foreløpig ikke ta standpunkt til spørsmålet om å tillate at bygningen bare oppvarmes elektrisk (uten reserveildsteder). Avgjørelse om dette kan ikke fattes før den generelle saken om dette spørsmål er avgjort. Byggetillatelse kan ikke gis før avgjørelse er truffet.

Forøvrig vises til helserådets og brannvesenets pålegg av 6/6- og 14/6-1961.

Oppstillingsplasser for biler (1 pr. leilighet) må opparbeides overensst. med bypl.rådets krav.

Oslo bygningskontroll, den 6. juli 1961.

A. Gjerstad

Harald Wildhagen

R. Glasø-Olsen

EA/RB.

12/7-1961. 13/7-1961. 186/189-1961.

Ad: grn. 163, bnr. 1, blokkene 1-2-3-4 Stallerudåsen. Boligblokk.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.
Byggemelder: Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer.

Legges fram for Oslo bygningsråd i anledning bygningssjefens innstilling av 6/7-1961.

Enstemmig v e d t a k:

Under henvisning til bygningsvedtektens § 113, § 114,5 bestemmer Oslo bygningsråd at nybygget på gnr. 163, bnr. 1, blokkene 1-2-3-4, Stallerudåsen, ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. De foreslåtte ytterveggskonstruksjoner godkjennes på de betingelser som er stillet av Oslo brannvesen den 14/6-1961.
Det må avsettes plass for heis for minst 4 personer i tillegg til den heisen, som er vist på tegningene. Korrigerte tegninger må innsendes for godkjennelse. Det vises også til gjeldende "Retningslinjer for krav til antall og størrelse av heiser i bygninger heiser er bestemt ved vedtekt."
Det må innsendes redegjørelse for utførelse av skillevegger mellom 2-roms leilighetenes soverom.
Vinduer må kunne pusses på farefri måte, jfr. byggeforskriftenes kap. 32, § 3, 1.
Balkongrekkverk må få følgende minste høyder:
0,9m for de 3 nederste boligetasjene,
1- m " de 3 påfølgende etasjer og
1.1m " de 3 øverste etasjene.

Unntak fra bygningsvedtektens § 104,5 og 6 vedrørende tekjøkkeners størrelse og lysforhold meddeles.
Forslag til fasadematerialer og utvendige farger må innsendes i god tid. Det forutsettes at det til teglsteinsforblenning blir brukt pen bankestein.
Det må redegjøres for oppvarming.
Forøvrig vises til helserådets og brannvesenets pålegg av 6/6- og 14/6-1961.
Oppstillingsplasser for biler (1 pr. leilighet) må opparbeides overensstemmende med byplanrådets krav.

Direktør Solberg fratrådte ved behandling av denne sak.

Oslo bygningsråd den 12. juli 1961.

Harald Wildhagen.

Erling Aver.

OSLO KOMMUNE 75% **Nota** Nr. 2722
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00 RGO/IN

Matr.nr.	Journalnr.
163/1 blokk B. Stallerudåsen.	61/1221.
Tegn.nr. Boligblokk.	Dato 9/8-61.

Ark.ne P.Krag og J.Selmer,
Drammensveien 42,
Oslo.

Beløpet betales til:
Tekniske etaters kasse,
Trondheimsveien 5 I
kl. 10-14, lørd. kl. 10-13
Bankgironr. 246032/40.
Postgironr. 344 71.

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr kr.	Påvisningsgebyr kr.	Sum å betale kr.
2906,-	80,-	2986,-

9/12-61

Beløpet må være betalt för bygge(grave)tillatelse kan gis.

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, ellers saken vil bli postlagt såsnart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at **byggetillatelse** ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.	
dak	

6000. 9-60. R. A. –

OSLO KOMMUNE 25% **Nota** Nr. 2721
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00 RGO/IN

Matr.nr.	Journalnr.
163/1 blokk B. Stallerudåsen.	61/1221.
Tegn.nr. Boligblokk.	Dato 9/8-1961.

Ark.ne P.Krag og J.Selmer,
Drammensveien 42,
Oslo.

Beløpet betales til:
Tekniske etaters kasse,
Trondheimsveien 5 I
kl. 10-14, lørd. kl. 10-13
Bankgironr. 246032/40.
Postgironr. 344 71.

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr kr.	Påvisningsgebyr kr.	Sum å betale kr.
969.-		969,-

30/8-61

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt såsnart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at **byggetillatelse** ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.	
dak	

6000. 9-60. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.
Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	163/1 Blokk 3 Stallerudåsen.	Journalnr. 61/1221	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 22/4-61	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder	Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen. 8 MAI 1961

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden.~~

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 28 NOV 1962

Oslo veivesen, den 27/11-62

3000. 6-59. R. A. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	163/1 Blokk 3 Stallerudåsen	Journal nr. 61/1221	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7.
Arbeidets art	Boligblokk	Innlevert 22/4-61	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17		
Byggemelder	Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42.		

25 FEB 1964

AHj/KA

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Ad: Blokk 3.

Brukstillatelse anbefales på betingelse av at ventilasjons-anlegget blir satt i driftsmessig stand og justert.

Oslo helseråd, 3. mars 1964

J. Nissen
bm.

A. Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 17 MAR 1964

10000. K. A. 1963.63 8 11.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	163/1 Blokk 3 Stallerudåsen.	Journal nr. 51/1221	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 12/4-61	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17		
Byggemelder	Ark.ne Breben I Vog & Jens Selmer, Drammensveien 42.		

25 FEB 1964
L. Lee

[illegible] 1966 - 5.3.64

Saksbehandler: A.W.Granli/HU/1966/64

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Ferdigattest anbefales utstedt.

Oslo brannvesen, avd. III, den 14. mars 1964.

Oddm. Schei
e.bem.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 MAR 1964

15.000. R. A. 1972/63. 8 10.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Attest for kontroll av rørleggerarbeid.

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
J. 001884 - 6 AUG 64
RØRLEGGERAVD.
VIRE SONE ØST

Arbeidets art
Bolioblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	
Stallerudåsen.	gnr.163, bnr.1, blokk 3.	61/1221

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Torggaten 17	Ingeniør Björn Herrman c/o Fagbyog A/S Kr. Augustsgate 6
OSLO 1.	OSLO 1.

Dato

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN, rørleggeravdelingen.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om rørleggerarbeidet er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

- 6 AUG 1964

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det bekreftes at rørleggerarbeidet er kontrollert av oss og funnet i orden.

Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen, den 7/10 1964

Etter fullmakt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 OKT 1964

5000. 12-61. R. A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Pipeattest.**

Arbeidssted: 163/1 Blokk 3 Stallerudåsen.	Journalnr.: 61/1221	Tegn nr.: 1-2-3-4-5-6-7.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 22/4-61	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder: Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42.		
Ansvarshavende: Ing. Björn Herrman, c/o Fagbygg Kontorforretning A/S, Kr. Augustsgt. 6.		

Dato 23/7-62. Lulo utbedret.

Sendes Oslo brannvesen.
Ovennevnte byggearbeid er nå igangsatt og grunnmur meldt ferdig.
De nye piper bes kontrollert.

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
07484 -5.10.62
BEH. AV: SAK:

SEP 1962

E. Myhre.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 22. september 1964

N. H. Dagen.

18/9-64

Feiermester

Sendt fm. 10/10.62.
LL.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 SEP 1964

3000. 11-59. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Heisattest.**

Arbeidets art: Bolioblokk.

Arbeidssted: Stallerudåsen.	Matr.nr.: gnr.163, bnr.1, blokk 3.	J.nr.: 61/1221

Byggherre
Oslo Bolig oo Sparelag
Torggaten 17
OSLO 1.

Ansvarshavende
Ingeniør Björn Herrman
c/o Fagbygg A/S
Kr. Augustsgate 6
OSLO 1.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 AUG 1964
√

Dato

HEISKONTROLLEN

Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert herfra, Det forespørres om heisanlegget nå er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

- 6 AUG 1964

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN
Heisanlegget er kontrollert og funnet i orden.

Heiskontrollen, den 7/8 1964

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 JAN 1965

1000. 12-58. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Gateattest.

Arbeidets art
Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	Aar
Stallerudåsen.	gnr.163, bnr.1, blokk 3.	61/1221

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag
Torggaten 17
OSLO 1.

Ansvarshavende
Ingeniør Björn Herrman
c/o Fagbyog A/S
Kr. Augustsgate 6
OSLO 1.

Dato

OSLO VEIVESEN.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om gateoppbeidelsesspørsmålet nå er ordnet, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

-6 AUG 1964
E. Jensh

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det er herfra intet til hinder for at ferdigattest kan utstedes.

Oslo veivesen, den 14/11. 19 64.
H. Kobb Olsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 NOV 1964

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 JAN 1965

4000. 12-61. R. A. -

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
163/1 Blokk 3 Stallerudåsen.	61/1221	1-2-3-4-5-6-7
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert 22/4-61	
Bygningens art		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder: Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42.		

Oversendes helserådet
I anl. ferdigbesiktigelse.

- 8 JAN 1965
R. Hee

AHj/GF

Sendes Oslo bygningskontroll.

Vi viser til påtegning på ventilasjonsanmeldelsen.

Forøvrig ikke noe å bemerke.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 JAN 1965

Oslo helseråd 26.januar 1965.

J.Nissen
bm.

A.Hjelmerud.

10 000. 8. II 3403/64. R. A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Melding om rettede mangler.

Arbeidets art: Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Stallerudåsen.	gnr.163, bnr.1, blokk 3.	61/1221

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Torggaten 17 OSLO 1.	Ingeniør Björn Herrman c/o Fagbyog A/S Kr. Augustsgate 6 OSLO 1.

Dato: ØV/NU.
22. mars 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse den 16-3-65.. ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.
Ferdigattest vil imidlertid ikke kunne utstedes før vi har mottatt ferdigmelding fra: (mrk. X).

- ☐ Vann- og kloakkvesenet om at rørleggerarbeidet er i orden.
- ☐ Veivesenet om at gateopparbeidelsesforholdene (adkomstvei) er i orden.
- ☐ Brannvesenet om at pipene er i orden.
- ☐ Brannvesenet om at fyringsanlegget er i orden.
- ☐ Helserådet.
- ☐ Heiskontrollen.
- ☒ Hagebrukskontoret om at hagen/forhagen er i orden.

Dessuten må:
- ☐ korrekte tegninger være innsendt og godkjent, som krevet i bygningsvedtektens § 143.
- ☐ Gjenpart av erklæring, påført byskriverens kvittering, må innsendes innen.....

O. V.
Bygningsinspektør
O.Verndal

Ovennevnte attester vil innkomme automatisk. Henvendelser til de resp. etater er derfor unødvendig og bør unngåes.

5000. C 9. 3389/64. R. A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

OSLO KOMMUNE
kontoret for idrett friluftsliv og parker
17. AUG. 1964

Hageattest.

Arbeidets art: Boligblokk. myntnr 65

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Stallerudåsen.	gnr.163, bnr.1, blokk 3.	61/1221

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Torggaten 17 OSLO 1.	Ingeniør Björn Herrman c/o Fagbyog A/S Kr. Augustsgate 6 OSLO 1.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JAN 1966

Dato

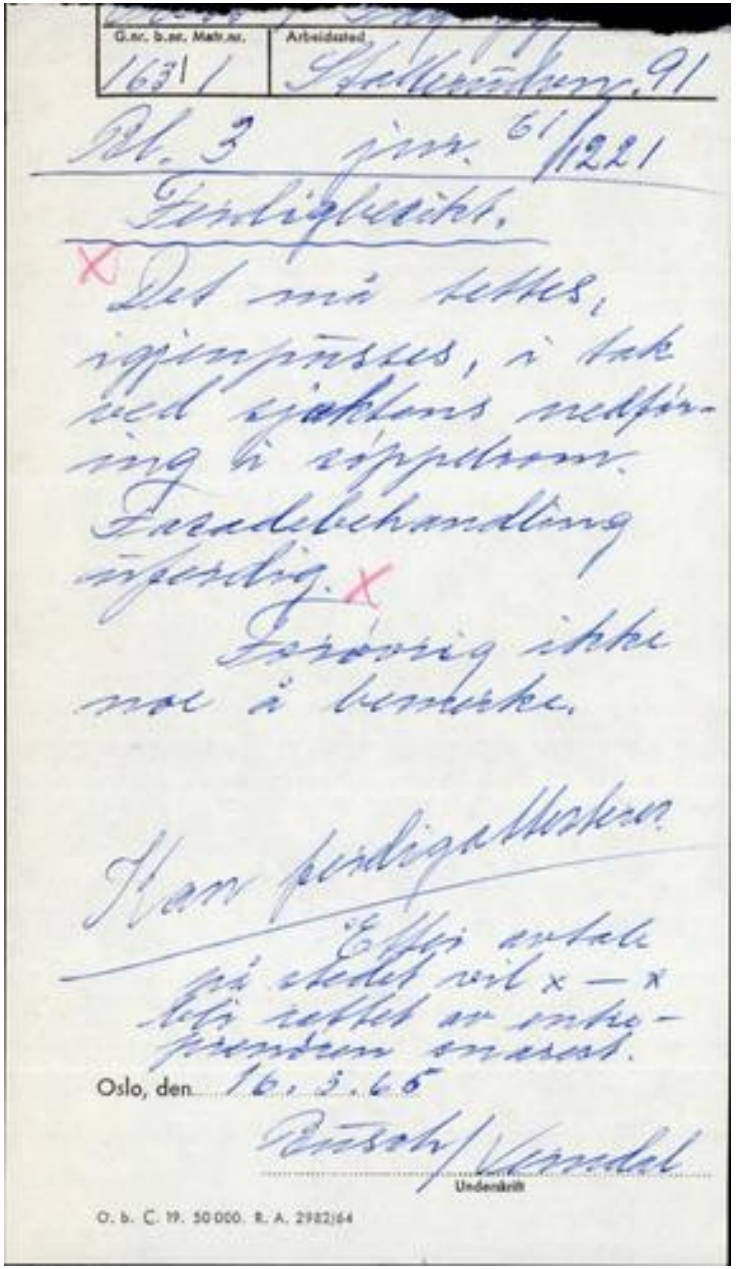
OSLO PARKVESEN, hagebrukskontoret.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om hagen/forhagen nå er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen
-6 AUG 1964
b Fjerstad

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det bekreftes at hagen/forhagen er kontrollert av oss og funnet i orden.
Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, den 11/1 1966
Fa Halvorsen

OSLO KOMMUNE
Kontoret for Park- og Idrettsanlegg
Hagebrukskontoret

1000. R. A. 671/62. –



G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1631 /	Stallerudsv. 91

Bl. 3 jnr. 61/1221

Ferdigbefaring.

X Det må bemerkes, ingenpinnes, i tak med sjaktens nedføring i oppholdsrom. Fremdelsbehandling utestående. X

Trappevig ikke mer å benytte.

Hans ferdigattest.

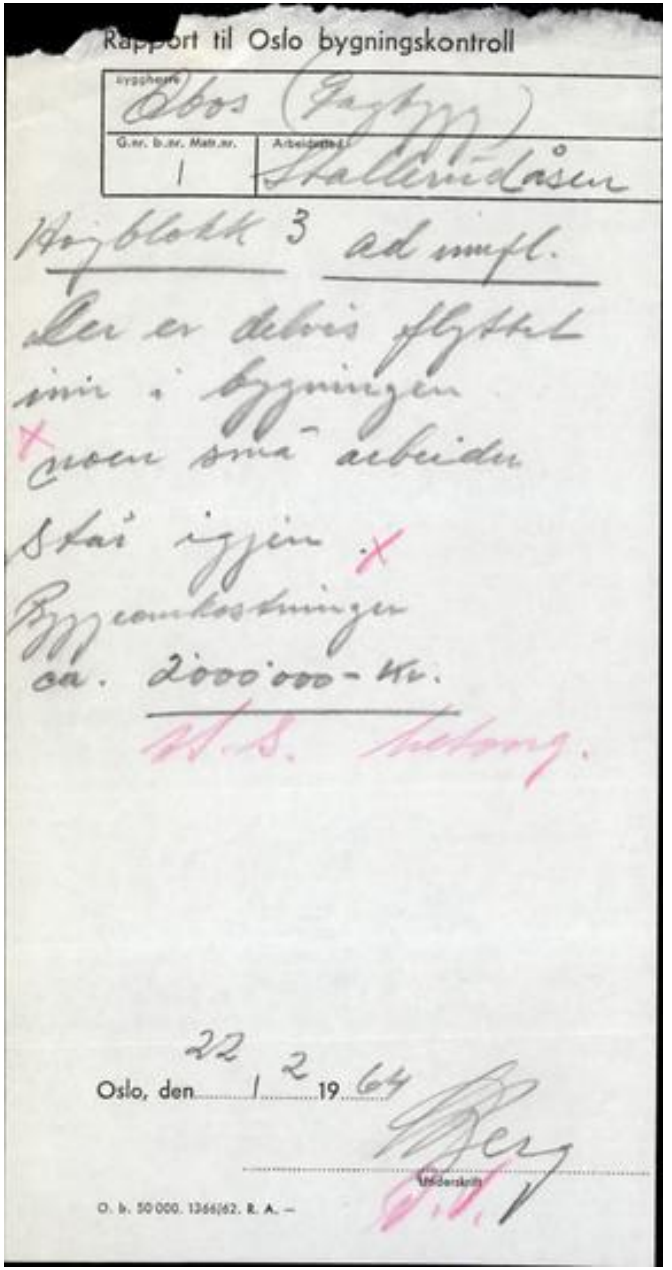
Etter avtale på stedet mht x — x feil rettet av rørleggeren snarest.

Oslo, den 16. 3. 66

Bråten / Vendel

Underskrift

O. b. C. 19. 50 000. R. A. 2982/64



Rapport til Oslo bygningskontroll

Gnr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1	Stallerudåsen

Høyblokk 3 ad anmfl.

Der er deres ytterligere inne i bygningen X men små arbeider står igjen. X

Byggekostningen ca. 2000'000 - kr.

H.S. Iversen.

Oslo, den 22 / 2 1964

Underskrift

O. b. 50 000. 1366/62. R. A. –

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRAVIDA NORGE AS
Postboks 313 Økern
0511 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.10.2024
	202207341 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse: STALLERUDVEIEN 89, 91, 93 OG 95
Eiendom: 163/65/0/0
Tiltakshaver: STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
Søker: BRAVIDA NORGE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stallerudveien 89, 91, 93 Og 95

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering av brannalarmanlegg i 4 høyblokker, mottatt 25.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202207341			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje			1/7
Plan 1 etasje			1/8
Plan 2 etasje			1/9
Plan 3 etasje			1/10
Plan 4 etasje			1/11
Plan 5 etasje			1/12
Plan 6 etasje			1/13
Plan 7 etasje			1/14

Plan 8 etasje			1/15
Plan 9 etasje			1/16
Plan loft			1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 130
1411 KOLBOTN

Dato: 07.07.2015

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201404146-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Tove Mette Pettersen Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 91	Eiendom:	163/65
Tiltakshaver:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 130, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - STALLERUDVEIEN 91

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 30.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404146			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Kart			*1/6*
Plan			*1/7*

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2015 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 130
1411 KOLBOTN

Dato: 07.07.2015

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201404146-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Tove Mette Pettersen Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 91	Eiendom:	163/65
Tiltakshaver:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 130, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - STALLERUDVEIEN 91

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 30.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404146			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Kart			*1/6*
Plan			*1/7*

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2015 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 13 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612630-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 91	Eiendom:	163/65
Tiltakshaver:	Stallerudåsen Borettslag v/ Jan Helge Heldahl	Adresse:	Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Søker:	S-Bygg AS v/ Monika Skarphagen	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Stallerudåsen Borettslag v/ Jan Helge Heldahl, Stallerudveien 91, 0693 OSLO

Oslo

22661

Gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad, felt D. Vedtar endringer av plan for felt D, som vist på kart.

Vedtaksdato: 21.03.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196102944
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endringer av reguleringsbestemmelser. ark. 223/61
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad, felt D.

Planen er stadfestet oktober 1960, S-866.

Arkitekt Preben Krag sender forslag til endring i planen. Det er vist 4.stk. 9 etasjes blokker med i alt 216 leiligheter.
Det er bare mindre leiligheter.

Parkeringsplassene er fordelt på 2 plan med 97 plasser på inngangsplanet, cote ca. 150 og 73 plasser under dette med innkjørsel fra en vei på cote ca. 147,50. Til sammen 170 plasser eller 1 plass pr. 1.27 leiligheter. Den stadfestede vei på østsiden av blokken faller følgelig bort.

Det regulerte areal for garasjer foreslås lagt ut som reserveareal i forbindelse med forretninger og stasjon.

Gangveien nordover mot Bøler foreslås lagt om som vist.

Innstilling:

Byplanrådet vedtar ny plan for felt D med endringer som vist med blått på byplankontorets plan datert 10.3.1961.
Byplanrådet finner å kunne godkjenne en garasjedekning med 170 plasser for dette område under forutsetning av at en vesentlig del av bebyggelsen består av småleiligheter og hybler.

Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 11.12.2018

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

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 89 - 95	Eiendom:	163/65/0/0
Tiltakshaver:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Stallerudveien 89 - 95

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk mottatt 03.12.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201804641			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		08.03.2018	1/7
Fasade nord og vest	A40-01	06.03.2018	1/8
Fasade sør og øst	A40-02	06.03.2018	1/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2018 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, kencato@hotmail.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 13 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612630-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 91	Eiendom:	163/65
Tiltakshaver:	Stallerudåsen Borettslag v/ Jan Helge Heldahl	Adresse:	Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Søker:	S-Bygg AS v/ Monika Skarphagen	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Stallerudåsen Borettslag v/ Jan Helge Heldahl, Stallerudveien 91, 0693 OSLO

Oslo

S-3119

Reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for 163/1 m.fl. som omregulering til bygge-område for boliger og friområde

Vedtaksdato: 20.09.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850146
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV GNR. 163 BNR. 1.
M. FL. Alternativ II C.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger.
- Friområde.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 6 etasjer pluss underetasje/garasjekjeller. Bebyggelsens plassering er i planen vist med grense for bebyggelse. Trapp-/heistårn kan oppføres delvis utenfor denne grensen. Fasadelengder eksklusiv trapp-/heistårn skal ikke overstige 60 m. Tillatt bebygd areal, BYA = 16%.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm.
Minimum 80% av plassene skal legges under bebyggelse/terreng.

§ 5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i plan- og bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsareal.

§ 6. Støynivået skal begrenses med utgangspunkt i miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy (T-8/79). Plan for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal innsendes for godkjenning sammen med søknad om byggetillatelse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

V131061

I henhold til instruks godkjennes forandring av regulering for vei 3819 og vei 3819b, og avsvingningskurve, som vist på kart.

Vedtaksdato: 13.10.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196102855
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endring av reguleringsbestemmelser sak 223/61
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad, felt D.

Planen er stadfestet oktober 1960, S-866.

Arkitekt Preben Krag sender forslag til endring i planen. Det er vist 4.stk. 9 etasjes blokker med i alt 216 leiligheter.
Det er bare mindre leiligheter.

Parkeringsplassene er fordelt på 2 plan med 97 plasser på inngangsplanet, cote ca. 150 og 73 plasser under dette med innkjørsel fra en vei på cote ca. 147,50. Til sammen 170 plasser eller 1 plass pr. 1.27 leiligheter. Den stadfestede vei på østsiden av blokken faller følgelig bort.

Det regulerte areal for garasjer foreslås lagt ut som reserveareal i forbindelse med forretninger og stasjon.

Gangveien nordover mot Bøler foreslås lagt om som vist.

Innstilling:

Byplanrådet vedtar ny plan for felt D med endringer som vist med blått på byplankontorets plan datert 10.3.1961.
Byplanrådet finner å kunne godkjenne en garasjedekning med 170 plasser for dette område under forutsetning av at en vesentlig del av bebyggelsen består av småleiligheter og hybler.

Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

(Veiene 3819 og 3819 B. garasjeanlegg samt anvisningskurve til vei 3200, godkjent på instruks 13/10-1961.

Vedtekter
Bogerud-Rustad, gnr.163, bnr.1 m.fl. felt D.

§ 1.

1. Ytre Ringvei, vei 3200 (Hellerudveiens forlengelse) skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra veien ikke er tillatt uten etter tillatelse fra byplanrådet. De forskjellige byggefelter er betegnet med bokstaver, og på egen liste er det for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt i feltet, så som småhus, rekkehus, blokkbebyggelse m.v. Etasjetall og utnyttelsesgrad er også angitt. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert på feltets grunnareal regnet til midt i tilstøtende gate eller 10 meter inn på tilstøtende offentlig friareal.
   De enkelte byggs plassering kan ikke godkjennes uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan for hele feltet.
2. I samsvar hermed kan byplanrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. Boliggrender.

1. Bygningen skal innredes til beboelse. Dessuten skal det anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser innen hvert felt. Det skal avsettes plass til en garasje pr. hver 3. leilighet i blokkbebyggelsen.
   Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige grunner krever det.
   Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerder i forbindelse med friarealer.

§ 3. Forretningsstrøk.

1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer m.v.
   Leiligheter for beboelse kan innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
   I forbindelse med forretningsbebyggelsen skal det avsettes plass til parkering etter nærmere anvisninger fra byplanrådet.

§ 4. Parker og friarealer.
Parkanlegg og beplantninger innen de forskjellige felter skal sammen med de offentlige friarealer inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 5. Offentlig bebyggelse.
Før offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjetall når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for de enkelte hus skal det sendes inn takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningene skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
Liste over bebyggelsens art og høyde i forbindelse med reguleringsplan med vedtekter for Bogerud-Rustad, gnr.163, bnr.1 m.fl. alternativ IV, datert 18. juli 1959.

Felt:
A. Småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer.
B. Rekkebebyggelse i maks. 2. etasjer.
C. Åpen blokkbebyggelse i 4 og 9 etasjer.
D. Åpen blokkbebyggelse i maks 9 etasjer.
E. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
F. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
G. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer.
H. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer. Trygdebolig i 7 etasjer.
I. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
K. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer

II. Forretningsbebyggelse i maks. 2 etasjer.
III. Skole.
IV. Småkirke.
V. Barnehage.
VI. Forsamlingshus.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRAVIDA NORGE AS
Postboks 313 Økern
0511 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202207341 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	21.10.2024

Adresse: STALLERUDVEIEN 89, 91, 93 OG 95
Eiendom: 163/65/0/0
Tiltakshaver: STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
Søker: BRAVIDA NORGE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stallerudveien 89, 91, 93 Og 95

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering av brannalarmanlegg i 4 høyblokker, mottatt 25.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202207341			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje			1/7
Plan 1 etasje			1/8
Plan 2 etasje			1/9
Plan 3 etasje			1/10
Plan 4 etasje			1/11
Plan 5 etasje			1/12
Plan 6 etasje			1/13
Plan 7 etasje			1/14

Plan 8 etasje			1/15
Plan 9 etasje			1/16
Plan loft			1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo

S-5105

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

Vedtaksdato: 16.12.2020
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006409
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsplan for Bogerud torg/Stallerudveien 97 m.flere

Reguleringsbestemmelser alternativ 2
Detaljregulering for gnr/bnr 163/1, 163/ 65, 163/ 66, 163/ 88, 163/119, 163/ 120, 163/124, 999/162

Kartnummer ONV-201006409, datert 20.10.2014, sist revidert 05.02.2020

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Lokal håndtering av overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Valg av løsning skal begrunnes. Fremtidige overvannsmengder defineres som vannmengder i 3-trinnsstrategien med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % for korte intense regn.
Overvannshåndteringen skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og ved å vise dem på kart. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis.
Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Vertikalnivå 2
Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

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

2.1.1 Utnyttelse

Utnyttelse skal ikke overstige 18.270 m2 BRA i feltene A, B og C samlet. I tillegg kommer eksisterende garasje i nord på 94 m2 BRA.

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

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

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

2.1.2 Plassering og høyder

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

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

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

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

2.1.3 Utforming

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

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

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

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

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

2.1.4 Krav til uteoppholdsareal

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

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

2.1.5 Blågrønn struktur og tiltak

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

2.1.6 Utomhusplan

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

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

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

2.1.7 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i følgende:
Ingen nye leiligheter skal være mindre enn 35 m2.
Maks. 25 % skal være på 35 - 55 m2 BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være på 75 m2 BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m2 integrert. Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom mot stille side.

2.1.8 Parkering

«Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil:
0,56 plasser per 100 m2 BRA bolig.
7,2 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
4,7 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
0,3 plasser per 10 seter for restaurant (bevertning).

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

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

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

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

2.1.9 Renovasjon

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Vertikalnivå 1

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

2.6 Boligbebyggelse - garasjeanlegg

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

2.7 Kvalitetsprogram for miljø og energi

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

2.8 Støy

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

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

2.9 Fjernvarme

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

2.10 Dokumentasjonskrav iht. jernbaneloven

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

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Byggeplan for offentlig samferdselsareal

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

3.2 Kjørevei og fortau

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

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

3.3 Atkomst og varelevering

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

3.4 Torg

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

3.5 Gatetun

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

3.6 Gangareal

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

3.7 Annen veggrunn – grøntareal

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

3.8 Parkeringsplasser (felt P1 og P2)

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

4 Grønnstruktur

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

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

6 Bestemmelsesområde BG #3 (utkraging)

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

7 Bestemmelseområde BG #4 (inntrukket 1.etasje)

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse i felt A tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligbebyggelse i felt A, skal torg, fortau, kjøreveier, gangareal, felles parkering på terreng, annen veggrunn – grøntareal, friområde og gatetun innen planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A skal det være etablert bom ved nordenden av gatetunet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse i felt A skal blågrønne tiltak være opparbeidet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 22-0161/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stallerudveien 91 0693 OSLO

Betegnelse: Gnr 163, bnr 65 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no