





Velkommen til

Stallerudveien 89, 0693 Oslo

EiendomsMegler 1

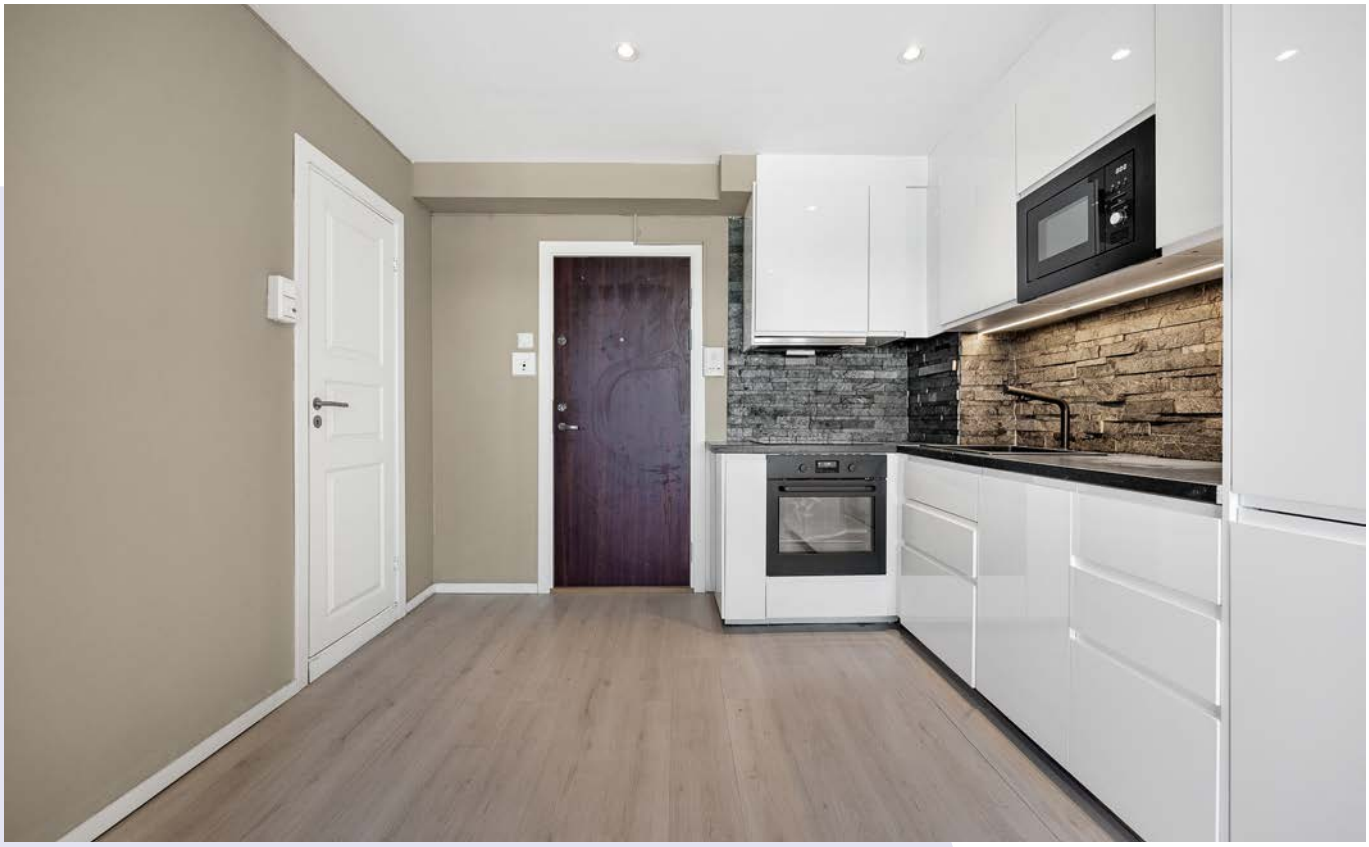
Velkommen til

Stallerudveien 89,
0693 Oslo

Innflytningsklar 1-roms | Balkong på 6 m² m/ flott utsyn | Kjøkken fra 2022 | Fyring & v.vann inkl. | Nær t-bane & marka

Velkommen til Stallerudveien 89! Lys og arealeffektiv 1-roms andelsleilighet i femte etasje med heisadkomst og åpen planløsning. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med få minutters gange til Bogerud T-banestasjon og nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark. Stuen og kjøkkenet danner et åpent og lyst oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ble oppusset i 2022, og det ble installert downlights i himling. Det er etablert et innredet rom ved stuen som ikke oppfyller kravene til varig opphold, rommet er dermed ikke godkjent.

Kort fortalt:
- Arealeffektiv 1 roms i 5.etg
- Heis
- Balkong på 6 m²
- Kjøkken fra 2022
- Fyring og varmtvann inkl i felleskostnadene
- Ekstern loftsbod samt et bodskap i kjeller
- Fellesvaskeri og tørkerom



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Awet Tella
eiendomsmegler
Tlf: 984 48 506
E-post: awet.tella@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 980 000
Andel fellesgjeld	kr	207 127
Pris ink fellesgjeld	kr	3 187 127
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	3 196 623
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 906

BRA Total/BRA-i	32/29 m²
Antall soverom	0
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1964
Etasje	5
Energikarakter	D, farge: Lys grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Stallerudveien 89, 0693 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 163, bnr. 65, ideell andel 1/1
, andelsnr. 117 i Stallerudåsen Borettslag med orgnr.: 950217286 i Oslo kommune.

Etasje
5

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Bogerud i Bydel Østensjø. Dette er et område som kombinerer sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til frodig natur.

Området er blant annet kjent for sin tilgang til marka. Med umiddelbar nærhet til Østensjøvannet, kan beboere nyte idylliske turstier, et rikt fugleliv og grønne lunger rett utenfor døren. Kort vei til Skullerudstua gir enkel adgang til Østmarkas omfattende nettverk av tur- og skiløyper, noe som appellerer til aktive familier og friluftsinteresserte.

Daglige innkjøp gjøres enkelt på Kiwi Bogerud Senter, som også huser Vitusapotek og flere andre servicetilbud. For de som ønsker et bredere utvalg, er Bøler Senter kun en kort tur unna med et variert utvalg av butikker og tjenester. Nærbutikken Rustad Søndagsåpent sikrer tilgang til varer også i helgene. Området tilbyr et solid utvalg av barnehager, inkludert Østensjøstua barnehage og Bogerud Gård barnehage, samt et godt skoletilbud med skoler som Rustad skole og Nøklevann skole i umiddelbar nærhet.

Kollektivtilbudet er meget godt, med Bogerud T-banestasjon kun få minutters gange unna. Herfra er det hyppige avganger som raskt tar deg til Oslo sentrum. Dette gjør området attraktivt for pendlere. Nabolaget oppleves som trygt og er spesielt populært blant barnefamilier og etablerere, noe som bidrar til et godt og stabilt bomiljø.

Denne eiendommen på Bogerud representerer en sjelden kombinasjon av urban bekvemmelighet og naturnær ro. Med utmerket tilgang til både offentlig transport og Østmarkas friluftsliv, samt et komplett tilbud av skoler, barnehager og servicetilbud, er dette et ideelt sted for de som søker en praktisk og aktiv hverdag i trygge omgivelser. En attraktiv mulighet for etablering i et veletablert og ettertraktet område.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 29 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 32 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 0 m² Eksternt bodskap på 0,2 m²
5. etasje
BRA-i: 29 m² Stue/kjøkken, bad og innredet rom (ikke godkjent soverom)

6. etasje
BRA-e: 3 m² Ekstern bod

TBA fordelt på etasje
5. etasje
6 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
0

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på

markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.09.2026.

Bygning:
Boligblokk oppført i 1964. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, forblendet med teglstein.

Tak:
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1988.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1988.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6 m².

VVS-installasjoner:
Felles varmtvann. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekranen er lokalisert. Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. På bad er det avtrekk via naturlig oppdriftsventilasjon, og ingen luftespalte under dør for lufttilførsel. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Tekniske detaljer:
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer | Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Ytterdører | Isolerglassene på balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Bad - Overflater gulv | Det er registrert sprekker i fugene. Slike sprekker kan være et tegn på

bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Det er noe muligheter for vannansamlinger på gulvet ved en enkel vanntest. Dette kan øke fuktbelastningen i rommet.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

- Bad - Ventilasjon | Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

- Innvendige vannledninger | Vannrørene i himling over bad er ikke lekkasjesikret. Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

- Ventilasjon | Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon på soverom. Kun lufting via balkongdør, ingen avtrekk eller tilluft.

- Vannbåren varme | Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

- Andre installasjoner | Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad. Avvik: Det er bygget et soverom. Rommets størrelse/utformning er vurdert til å kunne begrense tiltenkt funksjon. Det er heller ingen ventilasjon i rommet. Gulvflater med laminat er slitt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det ble forsøkt boret i vegg fra stue, men denne viste seg å være i lettbetong.

Helse, miljø og sikkerhet:
Avvik: Det er bygget et soverom. Rommets størrelse/utformning er vurdert til å kunne begrense tiltenkt funksjon. Det er heller ingen ventilasjon i rommet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje,

fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser eller garasjer som medfølger, men det kan leies plass i Stallerudåsen Garasjer og Parkeringsplasser ved henvendelse til OBOS Eiendom på kunde.eiendom@obos.no eller 22 86 55 00.

Styret opplyser at det er kommunal gateparkering langs blokkene og parkering som kan leis av Onepark ved siden av borettslaget, samt flere kommunale el-billadere i området.

Standard
Kjøkken:
Fra inngangsdøren kommer du rett inn i kjøkkenet som har godt med skap- og benkeplass. Ikea-kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene er integrerte, og over kokesone er det montert kjøkkenventilator. Himlingen er senket og utstyrt med downlights som gir god belysning.

Stue:
Lys og hyggelig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp, og leiligheten har laminatgulv. Oppvarmingen skjer via radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Stuen er enkel å møblere med plass til både sofagruppe og spisebord.

Innredet rom:
I stuen er det etablert et innredet rom som brukes som soverom. Rommet oppfyller ikke kravene til varig oppholdsrom, og er dermed ikke godkjent som soverom.

Balkong:
Fra innredet rom er det utgang til en delvis takoverbygget balkong 6 m² oppført i betong- og metallkonstruksjon. Rekkverket i stål og glass ble montert under rehabiliteringen i regi av borettslaget i 2018. Det er etablert markise og balkongen har et flott utsyn over området.

Bad (TG2):
Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007. Innredningen består av underskap med glatte fronter, servant, speil med integrert belysning, gulvstående toalett, veggskap med foilerte fronter og dusjhjørne med skyvedør. I 2022 ble speilet fornyet, og i 2026 ble det montert ny servant og ny dør. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.

Overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Sparklede, pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklede, pussede og malte overflater. Senket himling med downlights i kjøkken og stue. Slette overflater på bad.
Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Lagring:
Boligen disponerer en ekstern loftsbod på 3 m² samt et ekstern bodskap på 0,2 m² i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:
Stue/kjøkken, bad og innredet rom (ikke godkjent soverom).

Leiligheten har en balkong på 6 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod på loft på 3 m² og et bodskap i kjeller på 0,2 m².

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

Byggeår
1964

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer foretatt de senere år:

2026:
- Byttet gammel dør i badet samt byttet servant.

2022:
- Ny kjøkkeninnredning fra Ikea.
- Senket tak og installert spotter i taket.
- Byttet speil på bad.

2020:
- Etablert ekstra rom i stue og endret romløsning.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 8462.3 m²

Beskrivelse av tomten

Borettslaget har en eiet tomt. Fellesarealene er opparbeidet med grøntanlegg bestående av plener, busker, trær og blomster. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 980 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 207 127,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 196 623,-

Kjøpsomkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 3 906,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Internett/fiber, varmtvann og fyring (via radiatorer), betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Fordeling:
Felleskostnader: kr 3 694
Internett: kr 212

TV-kanaler/abonnement må beboer ordne med selv.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 207 127
Andel fellesgjeld pr. dato: 08.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207685089
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 36 317 263

Andel av saldo: kr 111 048,88
Innfrielsesdato: 30.08.2058
Type Rente: Flytende
Rente: 5,24 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207927082
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 31 423 994
Andel av saldo: kr 96 078,33
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type Rente: Flytende
Rente: 5,24 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

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

Andel Fellesformue
Kr 18 386 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 689 290 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 757 158 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
91465774

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk den 08.11.1967, for rehabilitering av våtrom datert 13.02.2008 og for utskifting av balkongrekkverk datert 11.12.2018. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 28.06.1961.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 28.06.1961 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Det er etablert et innredet rom i stuen som benyttes som soverom. Rommets størrelse/utforming er vurdert til å kunne begrense tiltenkt funksjon. Det er heller ingen ventilasjon i rommet. Rommet oppfyller ikke kravene til oppholdsrom, og er dermed ikke godkjent som soverom. Videre er veggene i entré og kjøkken revet, slik at detter er blitt en åpen løsning. Slik omgjøring er normalt ikke søknadspliktig tiltak så lenge bærende vegger ikke er berørt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til boligformål, friområde,

offentlig bygning, parkering, sporvei mm.
Reguleringsplan: 22661, S-3119, V131061, S-5105

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Deler av eiendommen ligger i et område med gul støysone fra veg.

Pågående plansaker i området:
Saksnummer: 201413992
Stallerudveien 61, 61 C og 63 – Detaljregulering til offentlig ettersyn (bevaring).
Denne saken gjelder forslag til detaljregulering hvor hovedformålet er bevaring av eksisterende bebyggelse i området.

Saksnummer: 202303164
Rustadgrenda 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
Oppstartsmøte ble avholdt 16.05.2023, og oppstart av detaljregulering ble varslet 22.09.2023. Solon Bolig AS ønsker å omregulere eiendommen fra bensinstasjon og garasjeanlegg til boligformål. Planforslaget omfatter cirka 65 boliger med ulike boligtyper og fellesfunksjoner. Det planlegges to boligblokker på henholdsvis 6 og 5 etasjer mot General Ruges vei, samt rekkehus på 2–3 etasjer mot sør. På hjørnet av General Ruges vei og Rustadgrenda vurderes etablering av serveringssted og forsamlingslokale. Friområdet mot General Ruges vei skal bevares, og Oldtidsveien planlegges som en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom planområdet. Dersom planen vedtas, vil kommuneplanens arealdel endres fra dagens bebyggelses- og anleggsformål til hovedsakelig boligformål.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (GNR 163, BNR 65):
1967/16381-1/105 22.11.1967 BESTEMMELSE OM VEG
Dok. tgl. m/dbnr. 16381 - 16382
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Felleserklæring vedrørende Oslo veiutvalgs betingelser for kommunal overtagelse av Stallerudveien. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras vederlagsfritt til Oslo kommune. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant må flyttes av grunneier. Private avkjørsler må settes i stand av grunneierne, og overvann fra veien må gis fritt avløp.

1986/80719-2/105 09.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kommunen har rett til å legge og vedlikeholde ledninger, transformator/nettstasjon og kummer på ubebygd grunn. Borettslaget overtar eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for stikkledninger for vann og avløp, og plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelser og fellesanlegg. Allmennheten skal ha adgang til ubebygde arealer. Dokumentet inneholder også forkjøpsrett for kommunen ved salg/bortfeste av deler av tomten, samt pliktig medlemskap i områdets fellesorgan.

2016/294205-1/200 04.04.2016 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 7 156 250
Panthaver: OBOS-BANKEN AS

2017/947677-1/200 01.09.2017 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 69 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS

2018/1198700-1/200 29.08.2018 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med OBOS OpenNet for levering av TV og internett. Internett er inkludert i felleskostnadene med kr 212 per måned. Dersom TV-abonnement er aktuelt må beboer bestille dette selv.

Borettslag
Stallerudåsen Borettslag

Om borettslaget
Stallerudåsen Borettslag (org.nr. 950 217 286, selskapsnummer 253) er et borettslag tilknyttet OBOS bestående av 216 andeler. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget benytter Vibbo som digital informasjons- og kommunikasjonskanal.

Styret opplyser følgende per epost 14.09.2026:
Har dere noen planlagte prosjekter for borettslaget fremover?
- Ja, ventilasjonsrens i uke 40-43, etterarbeid i uke 50-51. Videre legges fortløpende informasjon ut på Vibbo (og oppslagstavler).

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2026?
- Nei ikke per nå, dette varsles i så fall etter gjeldende frister.

Er kabel-tv, varmtvann, fyring og/eller parkering inkludert i de månedlige felleskostnadene?
- Fiber (internett), varme (radiatorer) og varmtvann er inkl. i felleskostnader.

Medfølger det biloppstillingsplass eller garasjeplass? Hvordan blir man eier; skal dette tinglyses

eller er det kun en disposisjonsrett? Samt er plassen nummerert og i så fall hvilket nummer?
- Nei, borettslaget eier ikke noen parkeringer (kommunal gateparkering langs blokkene og parkering som kan leis av Onepark ved siden av borettslaget).

Er det mulig for elbillading? Eventuelle ekstrakostnader i forbindelse med dette?
- Nei, borettslaget eier ikke noen parkeringsplasser. Det er flere kommunale el-billadere i området.

Disponerer leiligheten bod, hvor ligger boden(er) og er den nummerert? Hvordan blir man eier; skal dette tinglyses eller er det kun en disposisjonsrett?
- Leiligheter har 2 stk boder i fellesarealer (et bodskap i kjeller og en kjeller/loftsbod) nummerert med leilighetsnr, tidligere eier skal vite plasseringene, kun disposisjonsrett.

Fra årsmøtet avholdt 3.-9. mars 2026 ble følgende vedtatt:
* Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
* Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 330 000.
* Forslag om å utrede ekstern styrebistand falt.
* Forslag om å åpne for vask på bevegelige helligdager falt.
* Styret fikk fullmakt til å utrede muligheten for kameraovervåking.
* Ny vedtektsparagraf 8-1-(4) ble vedtatt, som krever at styremedlemmer må være andelseiere.

Borettslaget har flere planlagte vedlikeholdsprosjekter, men uten spesifiserte kostnader eller tidsrammer. Dette inkluderer rens av ventilasjonsanlegg, kontroll og utbedring av takmembran (hvor muligheter for etterisolering og solceller skal vurderes), og potensielt nye branndører til trapperom. Det er også planer om mindre utbedringer på heisene og vurdering av å etablere fastmonterte sykkelstativer.

Borettslaget har felles vaskeri og tørkerom som kan benyttes mandag-lørdag kl. 08:00-20:00. Det er oppbevaringsrom i kjeller (bomberom) for barnevogner, rullatorer, sykler og kjelker. Det er også etablert et åpent bokrom i sykkelboden i Stallerudveien 91.

Det er ikke tillatt å grille med kull på balkongene, og utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt. Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer. Røyking på balkonger og ved inngangspartier skal utøves med hensyn slik at røyk og lukt ikke er til sjenanse for naboer. Boring, banking og musikkøving er ikke tillatt etter kl. 21:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager, og på søn- og helligdager skal det være ro. Endringer på bygningens eksteriør, som oppsetting av antenner eller markiser, krever styrets samtykke. Kjøkkenventilatorer med motor kan ikke kobles til fellesanlegget.

Kun fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Enkelte juridiske personer kan eie opptil ti prosent av boligene.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve og eie andel i borettslaget. Dersom flere eier sammen, må samtlige eiere være medlemmer i OBOS. Borettslaget bekoster den løpende medlemskontingenten for andelseiere via felleskostnadene.

Borettslaget arrangerer sosiale sammenkomster som dugnader på vår og høst, samt julegrantenning i desember.

Organisasjonsnummer
950217286

Andelsnummer

117

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

OBOS har i henhold til borettslagsloven § 4-15 20 dagers frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende (fristen reduseres til 5 hverdager dersom det er gitt forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/akseptert bud er mottatt).

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget til å behandle godkjenningen, jf. borettslagsloven § 4-5.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
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.

Beboernes forpliktelser

Borettslaget arrangerer dugnader vår og høst. Styret kan også forlange lofts- og kjellerbodsrydding. Andelseier har vedlikeholdsplikt for boligen, som blant annet omfatter rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, varmekabler, og rensing av sluk på veranda/ balkong. Andelseier skal også holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Regnskap/budsjett

Nøkkeltall for borettslagets økonomi:
• Årsresultat for 2025: overskudd på kr 2 187 679 (mot overskudd på kr 2 700 708 i 2024).
• Driftsinntekter for 2025: kr 14 953 762 og driftskostnader: kr -9 255 616, som ga et driftsresultat på kr 5 698 146.
• Netto finanskostnader for 2025: kr -3 510 467.
• Disponible midler per 31.12.2025: kr 5 837 855 (omløpsmidler på kr 6 210 871 fratrukket kortsiktig gjeld på kr 373 016).
• Bokført egenkapital per 31.12.2025: kr -54 045 234. Negativ bokført egenkapital skyldes at eiendelene er oppført til historisk anskaffelseskost og ikke markedsverdi.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Energikarakter

D, farge: Lys grønn.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd grønn D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Erik Wiklund Nordnes
en@norskeboligrapporter.no
941 77 747

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 10.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Av meg
Beskrivelse av arbeidet: Jeg er faglært og gjort det elektriske i eidommen

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
2020 revet lett veggene i gang og lukket kjøkken.
Bygget nye vegger i stuen og lagde et soverom/alkove med dør.
2022 kjøkkenet
og senket tak og spotter i taket
Byttet speil på bad
2026 byttet gammel dør i badet samt byttet servant

Eier
Andelseier
Sepehr Bigdeli

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt

aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 10.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 20.12.2025
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,40 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 800
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 3 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 15 165
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 114 227, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Awet Tella
eiendomsmegler
awet.tella@em1ostlandet.no
Tlf: 984 48 506

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





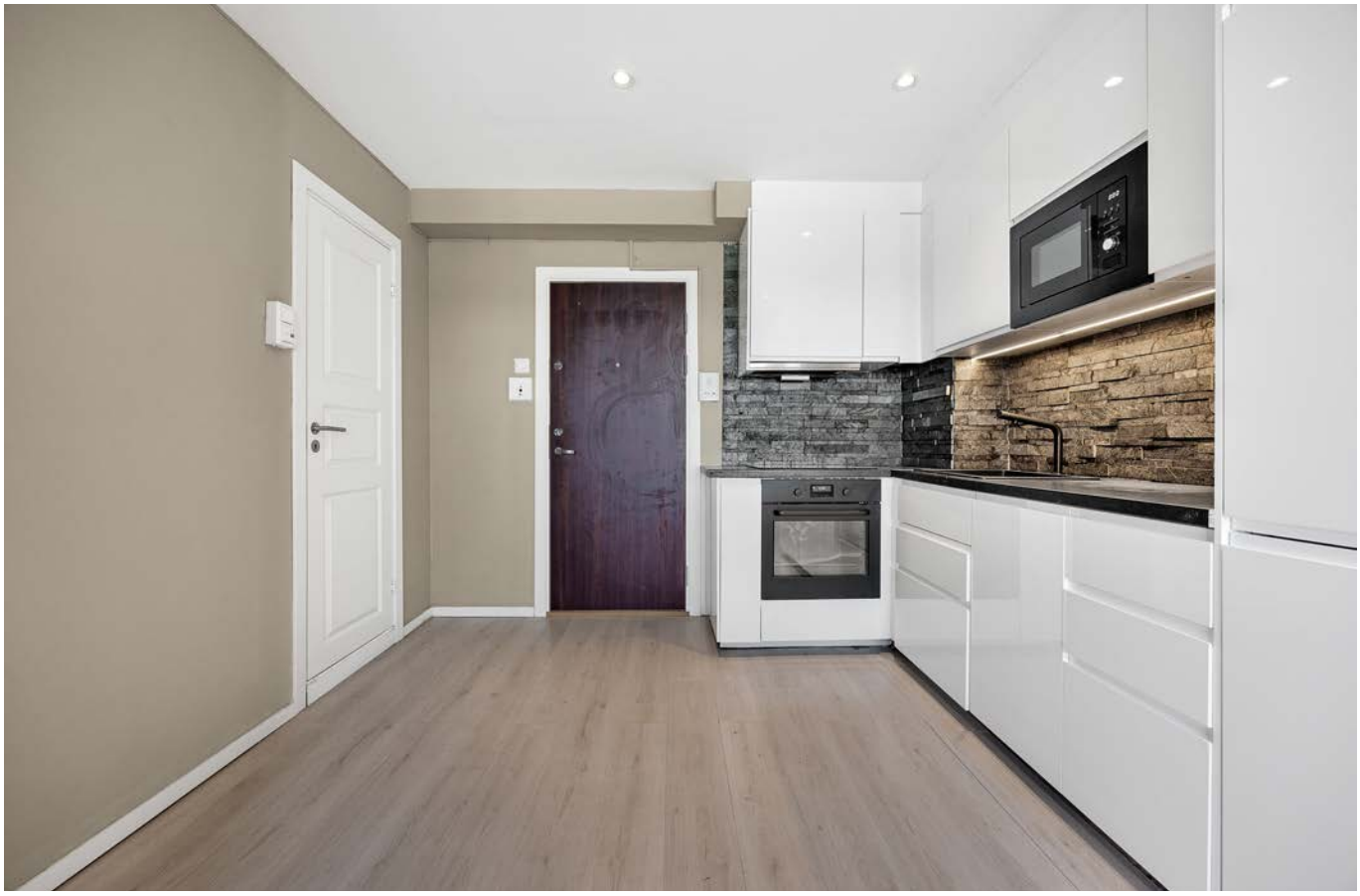




Plantegning

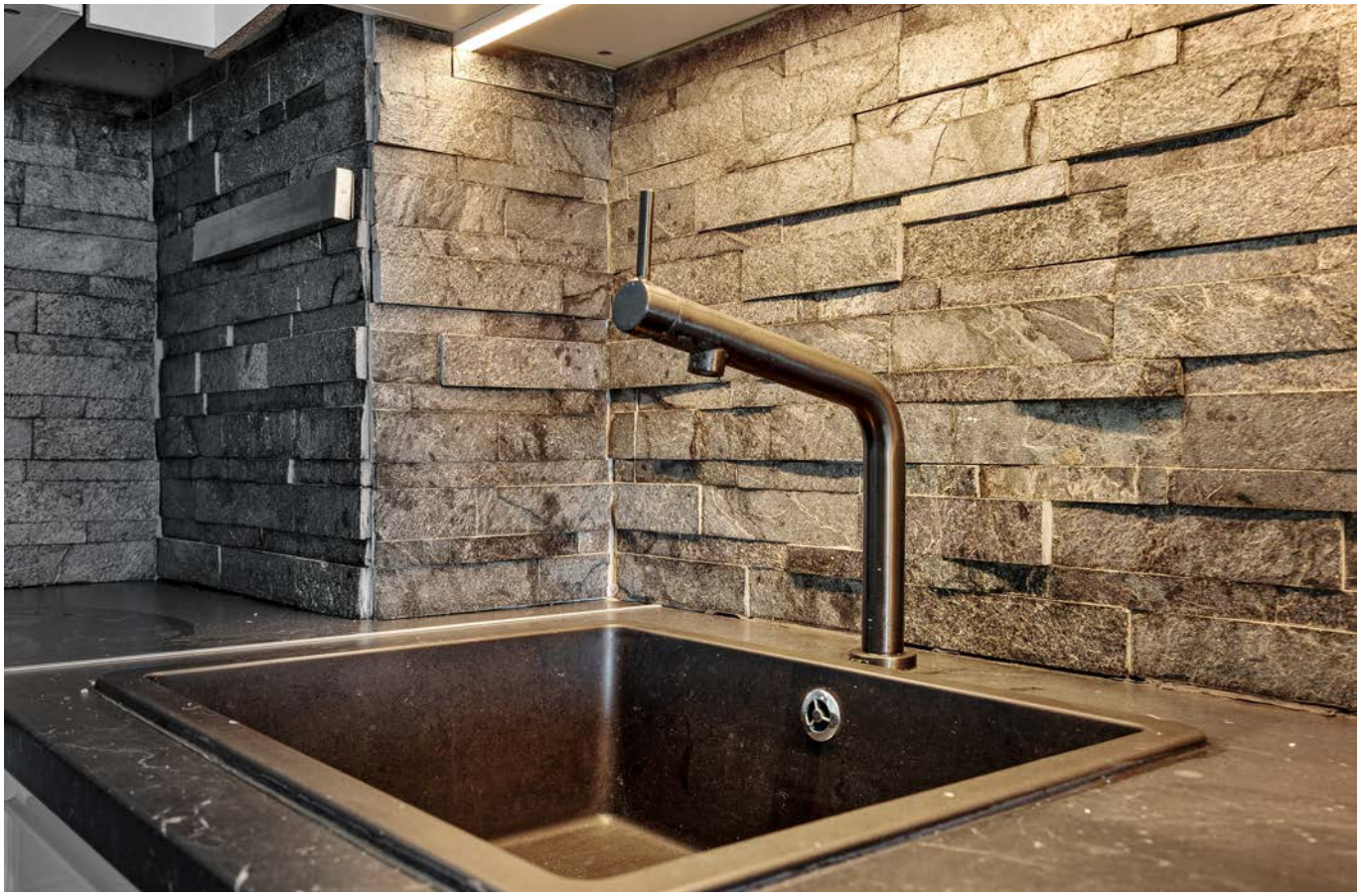


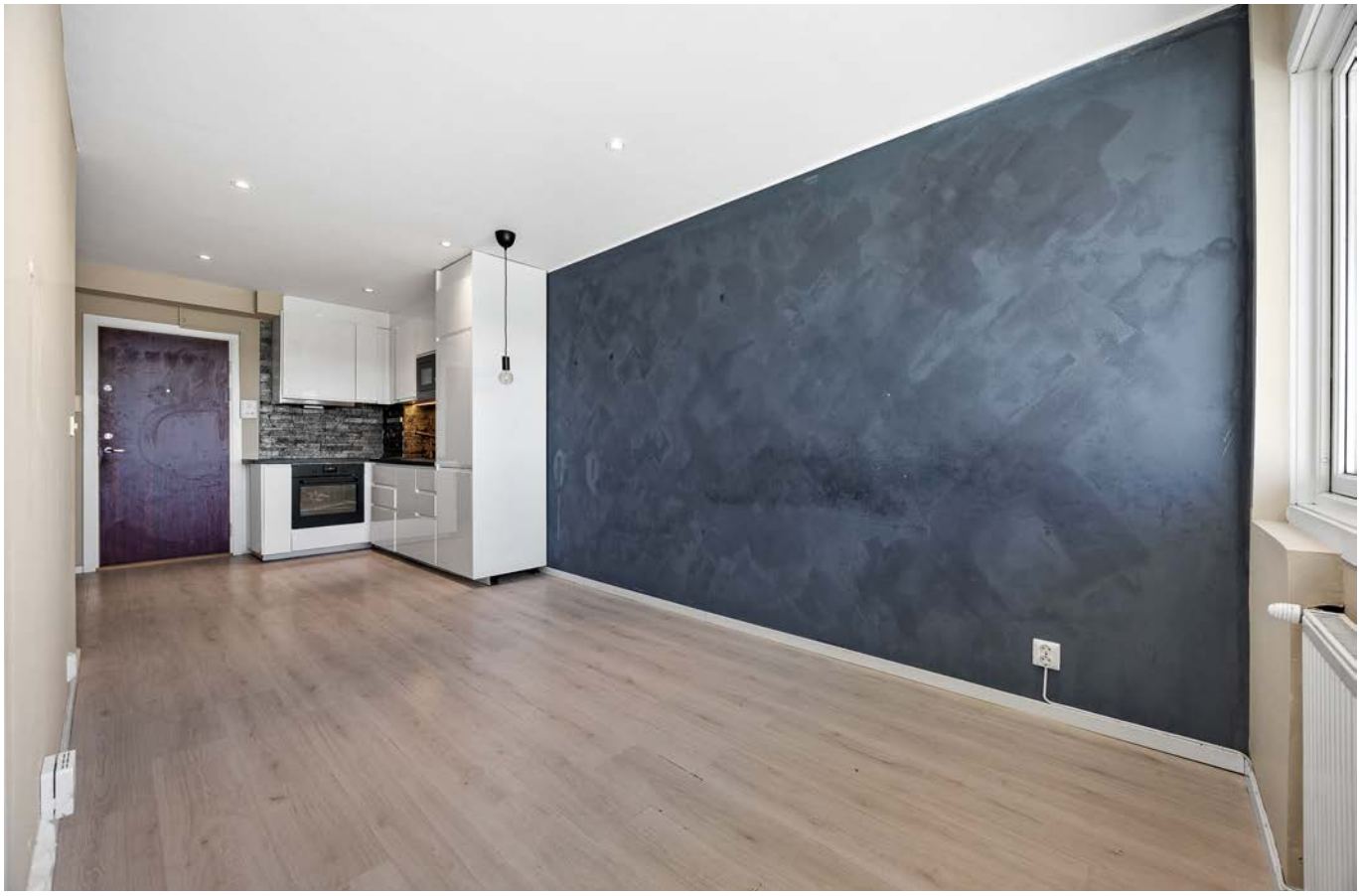
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse





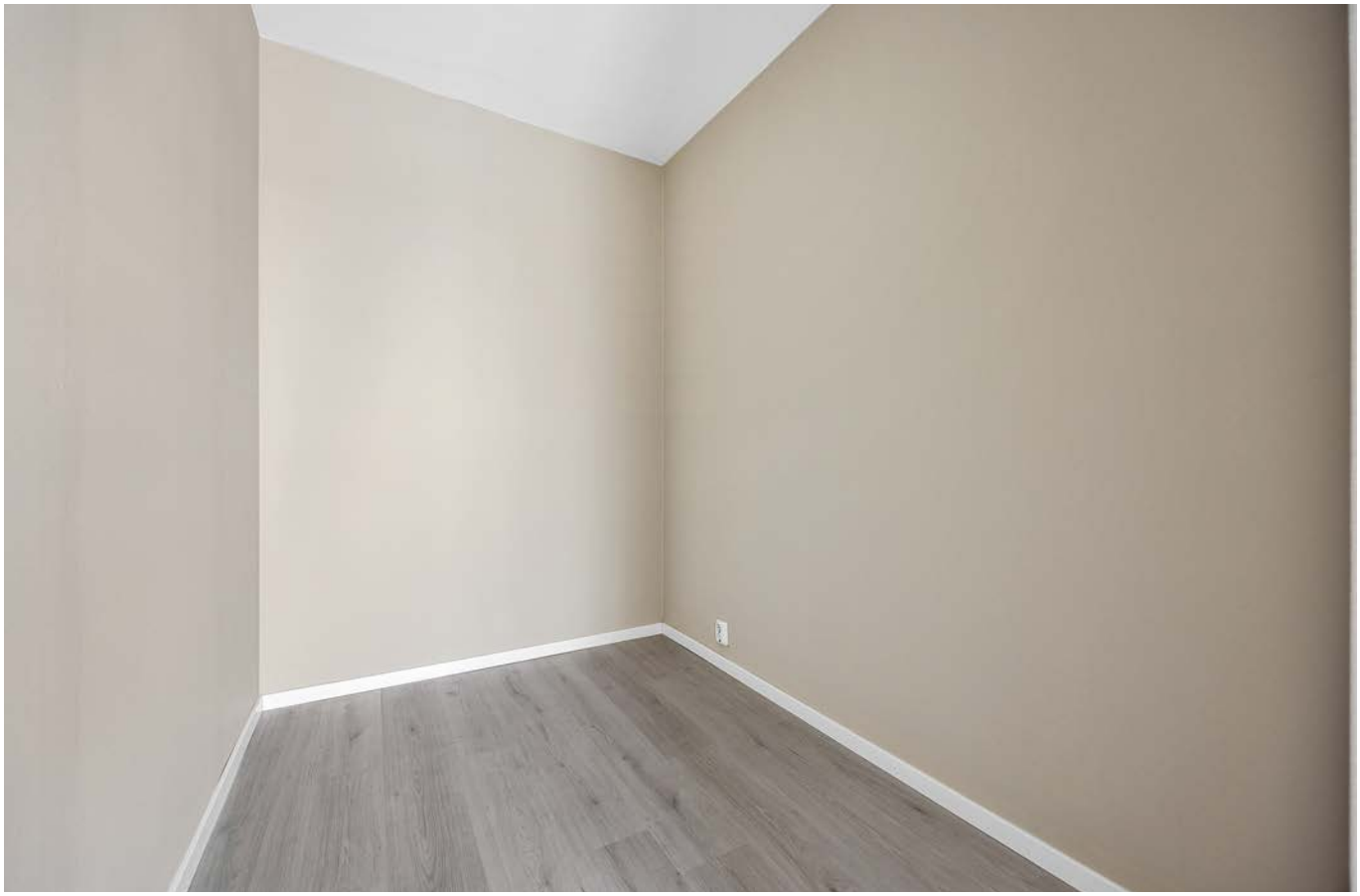














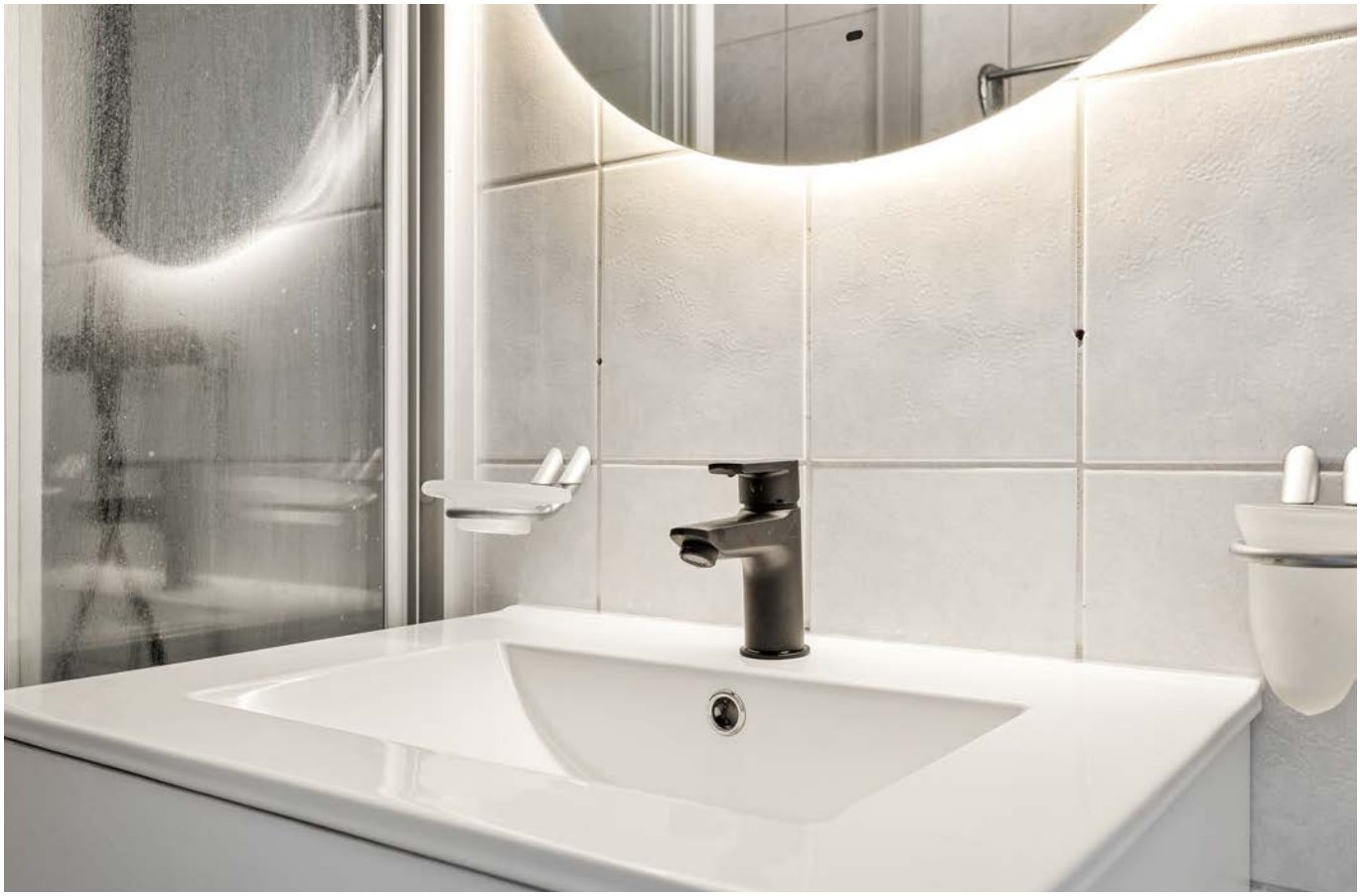





























KIWI pris
Bogerud Tannhelseklinikk


Bogerud

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

STALLERUDVEIEN 89

Nabolaget Stallerud/Martin Linges vei - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

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	8 min 4.5 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

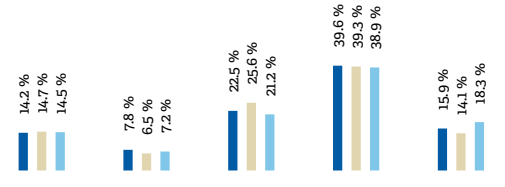
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

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

BARNEHAGER

Østensjøstua barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Bogerud Gård barnehage (0-5 år) 133 barn	6 min 0.5 km
Rustad Gård barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogerud Senter	2 min
Nærbutikken Rustad Søndagsåpent	7 min 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

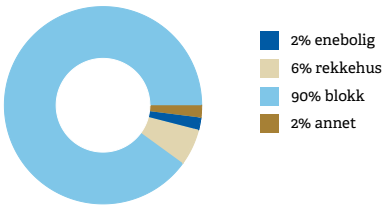
SHOPPINGUTVALG

Meget bra 80/100

SPORT

Stallerud borettslag ballplass Ballspill	**5 min** 0.3 km
Bogerud Borettslag, ballbinge Ballspill	**7 min** 0.6 km
EVO Bøler Senter	**15 min**
Skullerud Sport Senter	**15 min**

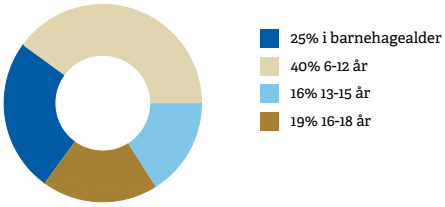
BOLIGMASSE



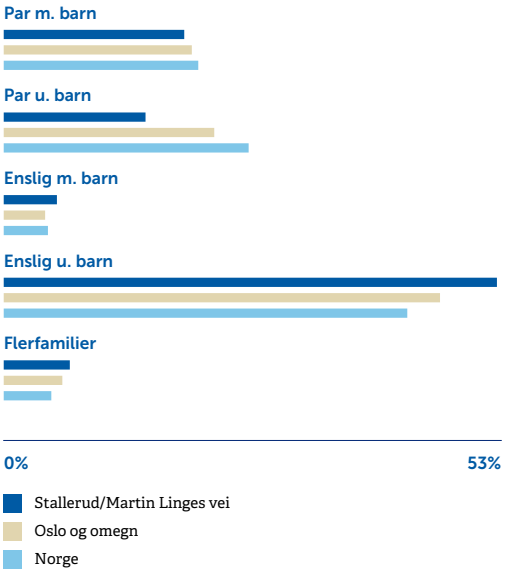
VARER/TJENESTER

Bøler Senter	**15 min**
Vitusapotek Bogerud	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



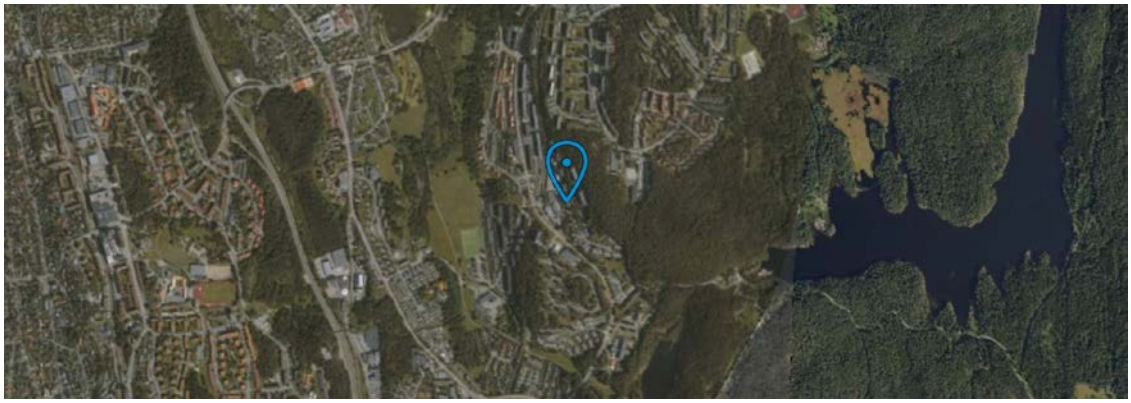
FAMILIESAMMENSETNING

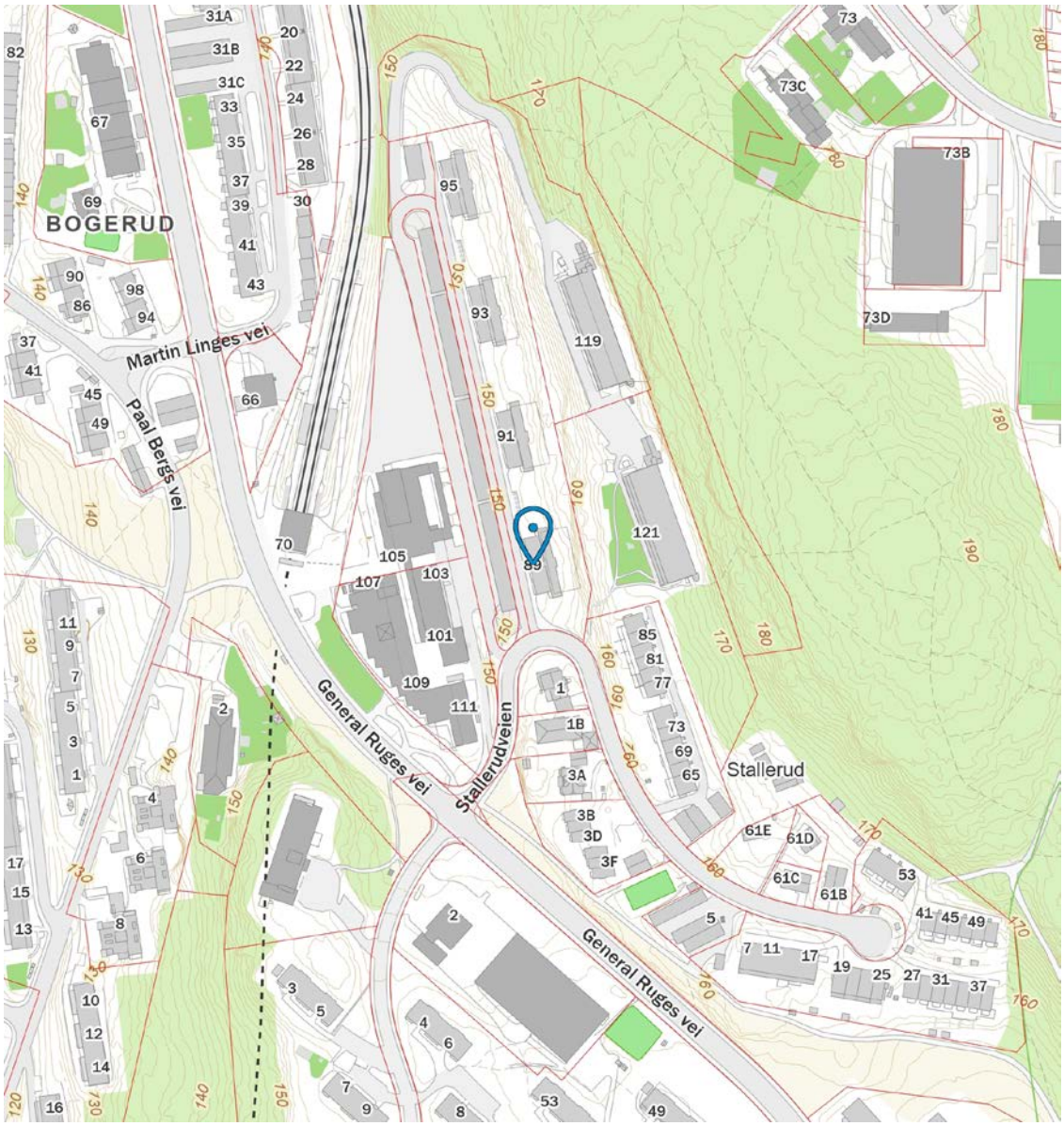


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stallerudveien 89 , 0693 OSLO
OSLO kommune
gnr. 163, bnr. 65
Andelsnummer 117

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1764 **Eiendomsverdi ref nr:** TQ2581

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Erik Nordnes

en@norskeboligrapporter.no
941 77 747

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. (Taket er ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 i følge eier. Med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.
- Felles varmtvann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

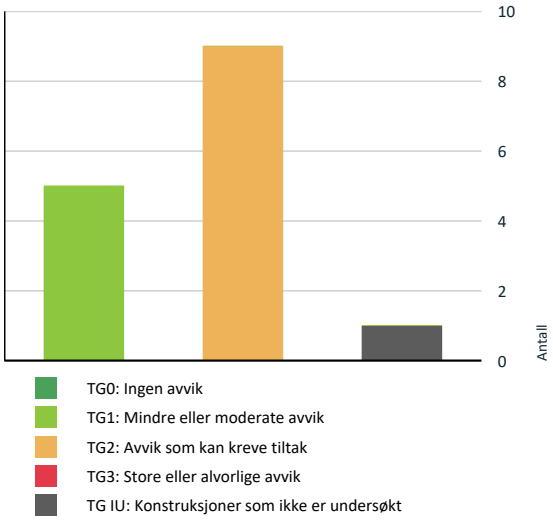
• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Stallerudveien 89 , 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

Stallerudveien 89 , 0693 OSLO
Gnr 163 - Bnr 65
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Avvik: Det er bygget et soverom. Rommets størrelse/utformning er vurdert til å kunne begrense tiltenkt funksjon. Det er heller ingen ventilasjon i rommet.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1964
Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1988.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassene på balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige

tegn på slitasje.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i fugene.
Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. - Det er noe muligheter for vannansamlinger på gulvet ved en enkel vanntest. Dette kan øke fuktbelastningen i rommet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilstandsrapport

Tilluft: Ingen luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det ble forsøkt boret i vegg fra stue, men denne viste seg å være i lettbetong.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: ??
Lekkasjesikring: ??

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Hovedstoppekranen er lokalisert.

Vurdering av avvik:
• - Vannrørene i himling over bad er ikke lekkasjesikret.
Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon på soverom.
Kun lufting via balkongdør, ingen avtrekk eller tilluft.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? ukjent.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• - Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre installasjoner

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad
• Avvik: Det er bygget et soverom. Rommets størrelse/utformning er vurdert til å kunne begrense tiltenkt funksjon. Det er heller ingen ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Gulvflater med laminat er slitt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er bygget et soverom. Rommets størrelse/utformning er vurdert til å kunne begrense tiltenkt funksjon. Det er heller ingen ventilasjon i rommet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

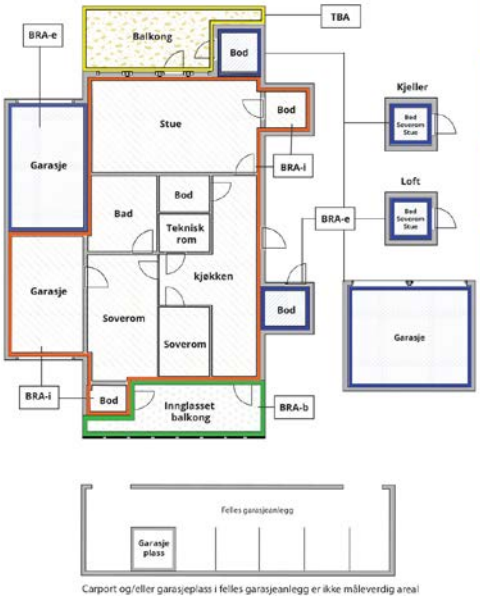
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	29			29	6
Loft		3		3	
Kjeller					
SUM	**29**	**3**			**6**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 0,2 m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider: Ingen

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
Elektrisk arbeid og rørleggerarbeid på baderom. Selger opplyser at han selv er elektriker og skal skrive ut samsvarserklæring. Dette vil følge salget, men er ikke kontrollert av undertegnede.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Erik Nordnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Stallerudveien 89

Hjemmelshaver
Stallerudåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950217286			Bigdeli Sepehr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
117

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Sepehr Bigdeli

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stallerudveien 89
0693 OSLO

0301-163/65/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Av meg

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg er faglært og gjort det elektriske i eidommen

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

2020 revet lett veggene i gang og lukket kjøkken.
Bygget nye vegger i stuen og lagde et soverom/alkove med dør.

2022 kjøkkenet
og senket tak og spotter i taket
Byttet speil på bad

2026 byttet gammel dør i badet samt byttet servant

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Camilla Stavø
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260471 . Vår ref.: 0253-1-5022 Dato: 08.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950217286
Andelseier:	Bigdeli, Sepehr
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5022
Adresse:	Stallerudveien 89, 0693 OSLO
Andelsnummer:	117
Gnr.	163
Bnr.	65

Borettsinnskudd: Kr. 5 400,00 ,–

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 Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: 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 på kunde.eiendom@obos.no eller 22 86 55 00. 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	36 317 263,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207927082
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	31 423 994,00
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: 3 906,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	212,00	
Felleskostnader	3 694,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	551,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 284,-
Annen formue:	18 386,-
Gjeld:	209 239,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207685089
Restsaldo:	111 048,88
Kapitalkostnader:	597,02

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207927082
Restsaldo:	96 078,33
Kapitalkostnader:	566,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 207 127,21,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 med møte:

Avstemningen åpner 3. mars kl. 18:00 og lukker 9. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/253

Det holdes også et frivillig møte 3. mars kl. 18:00 , Bøler Frivilligsentral på Bogerud Torg (Stallerudveien 97, 0693 Oslo).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

HYBRID GENERALFORSAMLING

Til andelseiere i Stallerudåsen Boretslag,

I år som i fjor, 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.

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 minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag A - Utrede ekstern styrebistand
8. Forslag B - Endring av vasketider i husordensregel paragraf 6.1
9. Forslag C - Utrede priser på vakthold/kameraovervåking
10. Forslag D - Ny vedtektsparagraf 8-1-(4) Styrets medlemmer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité
14. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (OBOS) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utneves i møtet.

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.

Stallerudåsen Borettslag hadde i 2025 en solid økonomisk utvikling preget av god kostnadsstyring og noe lavere utgifter enn forventet, som resulterte i et svært positivt årsresultat. Den stabile driften har styrket likviditeten betydelig, og arbeidskapitalen økte med om lag 1,2 millioner kroner. Dette gir borettslaget bedre økonomisk handlingsrom og gjør det godt rustet til å håndtere fremtidige vedlikeholdsbehov, uforutsette kostnader og øvrige forpliktelser på en bærekraftig måte.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0253 Årsregnskap 2025.pdf
2. 0253 Kostnadsdiagram 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 330 000.

Sak 7

Forslag A - Utrede ekstern styrebistand

Forslag fremmet av:
Jeannett Antonie Øverby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utrede ekstern styrebistand. Ikke nødvendigvis fullt eksternt styre, men en utredning av muligheter og kost/nytte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme i mot dette forslaget, da vi har et velfungerende styre i dag med gode resultater. Dersom hele/deler styret skal være eksternt styre, vil det antagelig vil bli en større avstand mellom beboere og styret. Et eksternt styre vil om mulig ikke ha det samme engasjementet og eierskapet som beboere som eier en andelsleilighet i borettslaget. Dersom det skal undersøkes priser for eksternt styre er det viktig å tenke på at det vil komme ekstrakostnader utover fastprisen på tilbudene, som er av uavklart omfang og varierer fra år til år; slik som oppfølging av beboerspørsmål, beboerklager, forsikringssaker, akutte vedlikeholdsbehov, mm. listen er absolutt ikke uttømmende. I tillegg vil en slik undersøkelse/utredning ta tid fra styre til å følge opp daglig drift, og forskyve prosjekter styret planlegger å gjennomføre.

Rådgivers tilbakemelding:

Det er positivt at andelseiere engasjerer seg i hvordan styret arbeider og hvilke løsninger som kan være til det beste for borettslaget. Når det gjelder spørsmålet om å undersøke muligheten for ekstern styrebistand, vil jeg gjerne tydeliggjøre hvordan situasjonen vurderes fra et forvaltnings- og driftsperspektiv.

Ekstern styrebistand kan i enkelte tilfeller være aktuelt i borettslag hvor det mangler kandidater, hvor det oppstår helt ekstraordinære forhold, eller der styrearbeidet krever spesialisert kompetanse som ikke kan håndteres internt. Slik situasjonen er i dette borettslaget, er det imidlertid ikke grunnlag for å anbefale en slik løsning. Styret består av frivillige beboere som både har kapasitet og motivasjon til å inneha vervene, og som ivaretar styrearbeidet på en måte som fullt ut tilfredsstiller kravene til forsvarlig drift.

Det er også slik at borettslag tradisjonelt og etter lovens system skal drives av andelseierne selv, nettopp fordi dette gir best kjennskap til beboernes behov, skaper lokalt eierskap til beslutningsprosessene og sikrer en kostnadseffektiv drift. Ekstern styrebistand medfører som regel betydelige, løpende kostnader som ikke er nødvendige når styret allerede fungerer godt og innenfor lovens rammer.

Når det er behov for faglig støtte, for eksempel innen juss, økonomi, tekniske vurderinger eller større prosjekter, kan styret fortsatt innhente ekstern ekspertise på en målrettet måte. Dette er en effektiv og vanlig praksis som sikrer at borettslaget får tilgang til nødvendig kompetanse uten å sette bort den overordnede styrefunksjonen.

På bakgrunn av hvordan styrearbeidet fungerer i dag, og vurdert opp mot behov, ressursbruk og forvaltningsmessige hensyn, er det derfor ikke hensiktsmessig å gå videre med eller undersøke muligheter for ekstern styrebistand. Dersom beboere har konkrete forslag til forbedringer i styrets arbeid eller ønsker å bidra i styresammenheng, er dette alltid velkomment og kan tas opp med styret.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal utrede for ekstern styrebistand.

Sak 8

Forslag B - Endring av vasketider i husordensregel paragraf 6.1

Forslag fremmet av:
Jeannett Antonie Øverby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Åpne for vask på bevegelige helligdager.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT dette forslaget, da vi vet at beboere nær fellesvaskeri ønsker ro på bevegelige helligdager, og viser til generalforsamlingen gjennomført i 2024 hvor en lignende sak ble nedstemt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å åpne for vask på bevegelige helligdager.

Sak 9

Forslag C - Utrede priser på vakthold/kameraovervåking

Forslag fremmet av:
Jeannett Antonie Øverby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utrede priser på vakthold/kameraovervåking etter følgende:

- innbrudd
- røyking i inne i fellesarealer
- søppel/rot som settes fra seg i fellesområder

- observasjoner av uvedkommende inne i blokkene

Styrets innstilling

Stryets innstilling:

Styret stilles seg nøytral til denne saken.

Styret planlegger fortsatt for noen vedlikeholdsprosjekter og har mer enn nok å ta tak i fremdeles, i tillegg til den ordinære driften som skal følges opp, ref. årsberetningen til styret. Videre tenker vi at slike løsninger vil være økonomisk kostbare og at det på sikt kan føre til økte felleskostnader. Styret ønsker beboere som er oppmerksomme og er med på å bidra til et godt felles bomiljø i borettslaget - Styret ønsker først og fremst at beboere og andelseiere starter med dette for å møte de nevnte utfordringene, og skriver inn til styret på Vibbo-melding ved relevante observasjoner og informasjon (hva som observeres, og hvem, dersom dette observeres/er kjent).

Styret vil også minne om husordensreglene og vedtektene til borettslaget, hvor det bl.a. står at det ikke er tillatt å røyke inne på fellesområdene til borettslaget, og at det ikke er tillatt å sette fra seg søppel/rot/personlige gjenstander i trapper og gangarealer. Dette er spesielt viktig med hensyn til brannsikkerhet.

Rådgivers tilbakemelding:

Styret har mottatt en sak fra en andelseier med ønske om at borettslaget vurderer kameraovervåkning og eventuelt vakthold som tiltak etter flere innbrudd og uønskede hendelser på fellesarealene. Som styrets rådgiver vil jeg her gi en generell vurdering av hvordan et borettslag vanligvis bør gå frem dersom man ønsker å utrede og eventuelt etablere kameraovervåkning.

Kameraovervåkning av fellesarealer er et tiltak som i mange borettslag vurderes når utrygghet, gjentatte hendelser eller risiko for hærverk og innbrudd gjør seg gjeldende. For å sikre en korrekt og forsvarlig prosess, herav både juridisk, teknisk og økonomisk, bør arbeidet følge en strukturert fremgangsmåte. Første steg er å klargjøre behovet: Kameraovervåkning kan kun etableres der det foreligger et saklig og dokumentert grunnlag, typisk i form av innbrudd, hærverk eller risiko for uønsket aktivitet. Fellesarealer som er åpne og fungerer som gjennomgang til andre områder, eller soner der uvedkommende kan skaffe seg tilgang til låste rom som oppganger eller garasje, er ofte områder som vurderes som særlig utsatte.

Når styret ser at det foreligger et grunnlag som tilsier at kameraovervåkning kan være aktuelt, går man normalt videre til en utredningsfase. Dette innebærer å innhente pristilbud fra profesjonelle leverandører av kamera- og sikkerhetsløsninger. Leverandøren skal kunne gi en teknisk anbefaling om hva som er hensiktsmessig, hvor kameraer eventuelt bør plasseres, og hvordan systemet bør driftes. Styret skal ikke ha direkte tilgang til råopptak, men kun motta nødvendig informasjon ved konkrete hendelser, i tråd med avtalte prosedyrer. Videre skal beboere gjøres eksplisitt oppmerksomme på at de blir filmet ved kameraovervåkning. Det er avgjørende at en ekstern aktør håndterer selve løsningen, ved både installasjon, lagring og tilgang til opptak, slik at styret ikke selv sitter på sensitive personopplysninger.

Videre må leverandøren kunne dokumentere at alle løsninger oppfyller kravene i personvernregelverket (GDPR), herunder formålsbegrensning, sikker lagring, tilgangskontroll og slettefrister. avtalte prosedyrer.

Det er viktig å være klar over at kameraovervåkning i et borettslag bare kan etableres etter vedtak med to tredjedels flertallskrav i generalforsamlingen. Den normale prosessen er derfor at styret legger frem saken for generalforsamlingen, sammen med kostnadsoverslag og vurderinger av behov, plasseringer og lovmessige forhold. Dersom generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede dette nå, kan styret deretter gjennomføre en anskaffelsesprosess, velge leverandør og sørge for korrekt etablering av overvåkningen.

Dersom kameraovervåkning blir aktuelt, anbefales det at løsningen evalueres etter en periode, ofte ett års tid, for å vurdere både effekt, kostnad og beboernes opplevelse av tiltaket. Mange borettslag velger en leasingmodell eller tidsbegrenset avtale i første omgang, nettopp for å sikre fleksibilitet i vurderingen av tiltaket.

I første omgang, bør dermed styret få en fullmakt til å gjennomføre en nødvendig utredning av etablering av kameraovervåkning i borettslaget. Når det så foreligger et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for en eventuell etablering av kameraovervåkning, kan saken bli lagt frem for generalforsamlingen på nytt for endelig behandling og vedtak. Et eventuelt vedtak på å faktisk etablere kameraovervåkning i borettslaget, vil også kreve vedtektsendring som regulerer kameraovervåkningen i borettslagets vedtekter:

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten for etablering av kameraovervåkning på borettslagets fellesarealer, herunder innhenting av nødvendige opplysninger, pristilbud og faglige vurderinger. Saken legges frem for ny behandling på en senere generalforsamling.

Sak 10

Forslag D - Ny vedtektsparagraf 8-1-(4) Styrets medlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å innføre en ny bestemmelse i vedtektene for å tydeliggjøre at borettslagets styre skal bestå av personer som selv er andelseiere i Stallerudåsen Borettslag. Hensikten er å sikre at styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer har direkte tilknytning til eiendommen, personlig engasjement i felleskapet og reell innsikt i borettslagets drift og behov. Kravet om andelseierskap ved valg skal bidra til økt kontinuitet, ansvarlighet og forankring i beslutningsprosessene.

Ny § 81 (4) i vedtektene foreslås inntatt slik:

§ 81 (4):

Styrets medlemmer skal være andelseiere i Stallerudåsen Borettslag på det tidspunkt de velges av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å velge personer uten andelsrett, herunder eksterne beboere eller personer som ikke har formell eierskap til en andel i borettslaget. Kravet gjelder både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for ny vedtektsparagraf 8-1-(4) for å sikre videreføring av eierskap mellom styret og andelseiere i borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar ny vedtektsparagraf 8-1-(4).

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Siri Nilsen
- Igor Novikov
- Vigdis Hovde

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

- Espen Haugerud Berg
- Tove Nilsen

Vedlegg

1. 0253 Valgbrev 2026 (1).pdf

Sak 12

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:

- Vigdis Hovde

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

- Kate Mejdell

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Jeanett Antonie Øverby
- William Arinze Ani

Sak 14

Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

Roller og kandidater

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

- Caroline Gjøsund Larsen

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

- Anne Siri Nilsen

Styrets årsrapport

Styrearbeid 2025

- Temasider Vibbo

Styret har videreført arbeidet med å få på plass god informasjon på temasidene til Vibbo. Det begynner å bli en veldig informativ kanal, hvor beboere kan finne nyttige rutiner, lenker og annen informasjon uten å være avhengig av å få kontakt med styret. Dette er et kontinuerlig arbeid som styret hele tiden jobber med, i form av oppdatert informasjon og publisering av relevante hendelser og informasjon.

- Rutiner for styrearbeidet i borettslaget

Styret har i år fortsatt arbeidet med/vedlikeholdt interne rutiner for styrearbeidet i borettslaget og blant annet fått opp en komplett leverandørliste med kontaktinformasjon og lignende.

- Organisering av dokumenter tilhørende borettslaget og tidligere prosjekter

Styret jobber fremdeles med å få organisert og digitalisert dokumenter tilhørende borettslaget og tidligere prosjekter. Dette er en tidkrevende jobb, men til det beste for beboere nå og i årene som kommer.

- Oppgradering av underfordelinger på felles strømanlegg og mulighet for beboer å skifte egne sikringer

Borettslaget skiftet ut resterende sikringer på felles strømanlegg i januar 2025, utført av NEE (som tidligere skiftet hovedtavlene til borettslaget i januar 2024). Det har ved flere omganger vært mulig for beboere å skifte egne gamle skrusikringer til automatsikringer, organisert av styret. Dette ble organisert av styret i 2025 og for de leilighetene som bestilte oppgradering ble dette utført i mai 2025. Styret ser på dette som et viktig arbeid, da det er til gode for alle beboere når det gjelder HMS.

- Utbedringer på heisene

De siste årene har det vært flere problemer med heisene og gjentatte heisstanser. Styret har i 2024-2025 jobbet tettere med oppfølging av heisservice og nødvendige oppgraderinger for å unngå de gjentakende heisstansene i dialog med Heiskonsulenten (rådgiver på heis). I april 2025 byttet borettslaget servicepartner fra Orona til Heiskompaniet. I mai 2025 ble det utført større oppgraderinger på heisene: skifte av wire, nedvask av heisgrube, heissjakt og maskinrom til heis, justering av bremser og dører, samt montering av ny heisalarm (da 2G-nettet er under utfasing). I 2026 vil styre vurdere om det også er nødvendig med et par mindre ytterligere utbedringer (skifte døroperatør, motor og reim til døroperatør og buffere til heisstol), etter anbefaling fra Heiskompaniet, dersom vi fortsatt opplever problemer.

- Rørlegger- og serviceavtale på varmesentralene og felles røranlegg

Styret har fått på plass en ny rørleggeravtale, med Tore Orvei, inngått i september 2025. Avtalen inkluderer også service i varmesentralene, da tidligere avtale med Rørlegger Sentralen manglet dette. Styret har gjennomført

befaring med vaktmester og de ulike kontaktpersonene i Tore Orvei, både med serviceleder og flere rørleggere, slik at serviceavtalen tar for seg nødvendige vedlikeholds- og sjekkpunkter. I tillegg til oversendelse av nødvendig dokumentasjon om anlegget. Dette sikrer at kontaktpersonene til borettslaget, hos Tore Orvei, kjenner anlegget godt, og at vaktmester har en god dialog med rørlegger, samt at vaktmester vet når rørlegger må varsles ved eventuelle feil på anlegget. Beboere kan også kontakte Tore Orvei for privat bruk på egen regning (valgfritt). OBS! Ta kontakt med styret dersom grensesnitt (felles-/privatanlegg) er uavklart før bestilling av rørlegger.

- **Serviceavtale på dørautomatikk**

Styret fikk på plass en serviceavtale for dørautomatikken til hovedinngangsdørene. Avtalen ble inngått med Geze i mars 2025. Service gjennomføres 2 ganger årlig og ved behov. Per nå må styre vurdere å øke antall ganger service per år på grunn av følgende:

Styret vil minne om at man ikke skal dra og røske i dørene. Det er sterkt anbefalt av styret å bruke nøkkelbrikke på utsiden og albuebryter på innsiden ved åpning av hovedinngangsdør. Ta deg tid til å vente på at døren åpner automatisk (husk at døren åpner automatisk også ved bruk av nøkkel). Når man dytter døren ekstra ut og/eller drar i døren for at den skal åpne raskere skader dette dørautomatikken, slik at det er behov for service oftere og/eller bytte av deler. Dersom behov for å bytte deler er dette svært kostbart for borettslaget. Videre skal ikke døren holdes åpen av ting/håndkraft. Dersom behov for å holde døren åpen over en lengre periode (15 min), må hvit bryter på veggen brukes. Dersom denne bryteren brukes skal man vente til døren lukkes igjen automatisk (altså ikke bruk av håndkraft), slik at man påser at ingen uvedkommende kommer inn i blokkene.

- **Norgespris på strøm og fjernvarme**

Styret har inngått avtale om Norgespris på strømavtalen til fellesanlegget samt fjernvarme for varmtvann og varme (radiatorer). Dette gir en forutsigbarhet til borettslaget og antagelig en besparelse i kostnader, da dette er anbefalt for vår strømregion. Beboere må selv vurdere Norgespris på egen strømmåler og står fritt i dette valget.

- **Oppfølging av renholdsfirma**

Styret gjennomførte hovedvask (rengjøring av alle overflater, fellesareal, trappetrinn, vegger opp til tak, vinduer, inngangsparti og heis) i juni 2025. Styret vurderer å videreføre dette som et fast vedlikeholdspunkt.

- **Rens av ventilasjonsanlegg**

Styret planlegger for rens av ventilasjonsanlegg og jobber med dette prosjektet nå. I tillegg til rens av ventilasjonsanlegg, ser styret på muligheter for utbytting av avtrekksventiler på kjøkken, tilluftsventiler i fasade og etablering av egen avkastkanal fra tørketromler i fellesvaskeri også i de øvrige blokkene (da fellesvaskeri i Stallerudveien 93 allerede har dette).

I forbindelse med dette arbeidet gjennomførte styret i 2025 en kartlegging av asbest i blokkene. Resultatet av denne kartleggingen viser at avtrekkskanalene består av asbestholdige eternittkanaler. Mycoteam sier følgende om dette: *"Dette er sementbaserte kanaler hvor det er blandet inn asbest. Dette materialet er meget fast og lite porøst og har dermed lav risiko for asbestfiberspredning. Det er ikke noe problem å ha*

asbestholdige eternittkanaler i avtrekkskanler, så lenge man ikke borrer eller skjærer i kanalene." Videre ble det påvist asbest i perforerte plater montert i himling og på vegg i fellesvaskeri. Himlingsplater av asbest utgjør ingen helsefare så lenge de ligger i ro og ikke skades, men ved bearbeiding (boring, saging, banking, ol.) frigjøres helseskadelig støv som kan forårsake alvorlig sykdom over tid. Det ble også påvist noe asbest i rørisolasjonen ved rørbend (hovedsakelig gjelder dette i varmesentralene), som styre planlegger for å utbedre. Mycoteam observerte kun små skader på rørisolasjon med asbest i varmesentralene.

- Beboerarrangementer

Styret ser på kontakten med beboere og kontakten mellom beboere som essensiell og meget verdifull for trivsel og hygge i borettslaget vårt.

- Det har vært arrangert to dugnader, én på våren og én på høsten. Dugnadene gjennomføres nå på en ukedag; ett tidspunkt på dagtid, og ett på ettermiddag/kveld for å få med flest mulig. Proviant underveis og mat i etterkant hørte selvfølgelig med da slike dugnader også anses som et sosialt og hyggelig møtepunkt for beboere i borettslaget.
- Gjennomføring av hybrid generalforsamling/årsmøte, altså både digitalt og fysisk møte for å inkludere flest mulig.
- Videreføring av åpent bokrom innenfor sykkelboden i Stallerudveien 91. Bokrommet holdes åpent et par ganger i året, informasjon om når det er åpent legges ut på Vibbo og/eller henges opp på tavle ved inngangspartiene. I bokrommet har vi fått en fin samling av bøker, tegneserier, blader og musikk.
- Julegrantenning i desember med gløgg, pepperkaker og julemusikk.

- Faste møter og god dialog med vaktmester

Styret er veldig fornøyde med at vi har et meget godt samarbeid med vaktmesteren vår. Dette har stor verdi for borettslaget vårt, da vi har en veldig dyktig vaktmester fra Gamle Oslo Servicesentral. Vi har god dialog med han, og har valgt å ha faste møter ca. hver måned. I tillegg til de faste møtene, samarbeider vi selvsagt når og dersom det er behov.

- Beboerklager og ny husordensregel

Styret mottar jevnlig klager fra beboere på røyking. Ved ekstraordinær generalforsamling gjennomført i september 2025 ble det tilført et nytt punkt til borettslagets husordensregler, punkt 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."

Styret håper at beboere kan respektere hverandre og minner om å vise hensyn til andre når det kommer til røyking i egen leilighet og på egen balkong, samt vise hensyn ift. støy og følge de gjeldene reglene for dette. I tillegg ønsker styret og minne beboere på at det er forbudt å røyke i innendørs fellesareal. Sist men ikke minst, vil styret minne beboere om at uvedkommende ikke skal slippes inn i blokkene, etter gjentatt innbrudd ol. Dette er et felles ansvar for alle som bor i borettslaget.

- **Manglende jording av avløp**

Det ble oppdaget manglende jording på avløpet, undersøkelser ble gjennomført på slutten av 2025, og utbedret i januar 2026.

Planer/ønsker/vedlikeholdsbehov videre fremover

- Mindre ytterligere utbedringer på heisene ref. punkt over om heiser.
- Rens av ventilasjonsanlegg.
- Kontroll og utbedring av takmembran, og vurdere muligheter for etterisolering og solceller.
- Vurdere etablering av fastmonterte sykkelstativer.
- Nye branndører til trapperom

Styrets rolle og forventninger fra beboerne

Styret vil presisere at styrets ansvar er å ivareta borettslagets overordnede drift, økonomi, HMS og langsiktige forvaltning. Styret er ikke en døgnbemannet driftsenhet, og kan ikke forventes å håndtere akutte småoppgaver, oppsyn eller servicefunksjoner som normalt ligger til beboerne selv, vaktmester, renhold, eller øvrige profesjonelle leverandører.

I løpet av året har styret opplevd situasjoner der det forventes umiddelbar oppfølging av forhold som ligger utenfor styrets mandat, blant annet i form av tilkalling for å rydde i fellesarealer, bistand til tredjeparts eiendom, problemer som skyldes feil bruk av fellesinstallasjoner, og hendelser som beboerne selv har ansvar for å melde inn via etablerte kanaler. Det har også vært tilfeller hvor styret har blitt kontaktet som "førsteinstans" i situasjoner der informasjonen allerede foreligger på Vibbo, eller hvor det forventes at styremedlemmer skal være tilgjengelige eller rykke ut på kort varsel.

Slike henvendelser trekker tid og ressurser bort fra de oppgavene styret faktisk skal prioritere, og går utover muligheten til å følge opp viktige saker knyttet til vedlikehold, økonomi, sikkerhet og prosjektarbeid.

Styret oppfordrer derfor alle andelseiere til å:

- bruke riktige meldingskanaler (Vibbo) for driftshenvendelser
- vise ansvar i fellesarealer og følge husordensreglene
- gjøre seg kjent med rutiner og informasjon som allerede er tilgjengelig
- unngå å kontakte styret for forhold som andre aktører skal eller kan håndtere
- bidra til ro rundt styrearbeidet slik at styret kan fokusere på det som er viktigst for borettslaget

Styret minner om at styremedlemmene er frivillige tillitsvalgte som utfører et omfattende ansvar ved siden av jobb og privatliv. For at styret skal kunne gjøre en god jobb for alle, er det avgjørende at beboerne respekterer styrets rolle og gir styret nødvendig arbeidsro.

Til generalforsamlingen i Stallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stallerudåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950217286, KLIENTNR. 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 571 860**	**2 718 719**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 187 679	2 700 708
Tilbakeføring av avskrivning	14	2 410	5 664
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-922 260	-852 628
Innsk. øremerk. bankkto		-1 834	-602
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 265 995**	**1 853 142**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 837 855**	**4 571 860**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 210 871	4 645 672
Kortsiktig gjeld		-373 016	-73 812
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 837 855**	**4 571 860**

STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950217286, KLIENTNR. 253

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 940 022	14 936 256	14 936 000	15 018 000
Andre inntekter	3	13 740	239 109	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 953 762**	**15 175 365**	**14 966 000**	**15 018 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 530	-45 684	-50 000	-46 530
Styrehonorar	5	-330 000	-324 000	-340 000	-330 000
Avskrivninger	14	-2 410	-5 664	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-15 250	-13 875	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-251 685	-242 005	-257 000	-268 565
Konsulenthonorar		-51 032	-522 430	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 743 392	-1 583 444	-2 372 000	-2 115 000
Forsikringer		-662 911	-533 722	-588 000	-740 000
Kommunale avgifter	8	-1 904 651	-1 747 310	-1 963 800	-2 061 657
Energi/fyring	9	-2 896 686	-2 508 464	-2 744 000	-2 755 000
TV-anlegg/bredbånd		-471 928	-331 336	-460 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-879 143	-856 547	-1 115 000	-1 010 810
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 255 616**	**-8 714 481**	**-9 962 800**	**-9 931 012**
DRIFTSRESULTAT		**5 698 146**	**6 460 884**	**5 003 200**	**5 086 988**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	180 127	135 681	0	20 000
Finanskostnader	12	-3 690 594	-3 895 858	-3 855 000	-3 391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 510 467**	**-3 760 177**	**-3 855 000**	**-3 371 000**
ÅRSRESULTAT		**2 187 679**	**2 700 708**	**1 148 200**	**1 715 988**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		2 187 679	2 700 708		

STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950217286, KLIENTNR. 253

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 866 000	9 866 000
Tomt		302 880	302 880
Andre varige driftsmidler	14	10	2 420
Aksjer og andeler	15	25 000	25 000
Øremerkede bankinnskudd		131 595	61 722
Langsiktige fordringer	16	15 141	15 141
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 340 626**	**10 273 163**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		1 398 841	1 450 867
Sparekonto OBOS-banken		4 812 030	3 194 805
SUM OMLØPSMIDLER		**6 210 871**	**4 645 672**
SUM EIENDELER		**16 551 497**	**14 918 835**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Udekket tap	17	-54 066 834	-56 254 512
SUM EGENKAPITAL		**-54 045 234**	**-56 232 912**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	68 431 868	69 354 128
Borettsinnskudd	19	1 670 400	1 670 400
Annen langsiktig gjeld		121 447	53 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		**70 223 715**	**71 077 936**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 362	0
Leverandørgjeld		340 944	52 627
Påløpte renter		18 710	21 185
SUM KORTSIKTIG GJELD		**373 016**	**73 812**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 551 497**	**14 918 835**
Pantstillelse	20	127 826 650	127 826 650
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2026

Styret i Stallerudåsen Borettslag

Caroline Gjøsund Larsen	**Mats Sørensen**	**Anne Siri Nilsen**
Kate Mejdell	**Vigdis-Katarina Synnøve Hovde**	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 471 642
Internett	468 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 940 022**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	13 740
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 740**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 530
SUM PERSONALKOSTNADER	**-46 530**

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 2024/2025	-330 000
SUM STYREHONORAR	**-330 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 766

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-202 949
Drift/vedlikehold VVS	-146 099
Drift/vedlikehold elektro	-126 259
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 042
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-54 354
Drift/vedlikehold heisanlegg	-911 339
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 528
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-87 874
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 775
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-3 174
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 743 392**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 260 544
Renovasjonsgebyr	-644 107
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 904 651**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-155 049
Varmesentralen	-2 741 637
SUM ENERGI / FYRING	**-2 896 686**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 680
Container	-28 018
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 375
Annet driftsmateriale	-1 388
Vaktmestertjenester	-407 081
Renhold ved firmaer	-324 928
Snørydding	-36 068
Andre driftskostnader	-4 198
Kontor- og datarekvisita	-3 948
Trykksaker	-9 345
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 766
Andre kontorkostnader	-2 514
Porto	-450
Kontingenter	-43 200
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-228
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-879 143**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	54 311
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 757
Renter av sparekonto i OBOS-banken	119 059
SUM FINANSINNTEKTER	**180 127**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 971 946
Pantegjeldsrenter	-1 718 648
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 690 594**

NOTE 13
BYGNINGER

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
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	-35 361	
Avskrevet i år	-1 221	
		0
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	-42 024	
Avskrevet i år	-2 410	
		0
Avfallsanlegg		
Kostpris	758 625	
Avskrevet tidligere	-758 624	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**10**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2 410**

NOTE 15
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 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	15 141
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**15 141**

NOTE 17
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 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2018	-32 031 585	
Nedbetalt tidligere	-4 983 515	
Nedbetalt i år	396 817	
		-36 618 283
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-38 619 011	
Nedbetalt tidligere	6 279 983	
Nedbetalt i år	525 443	
		-31 813 585
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-68 431 868**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 670 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 670 400**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

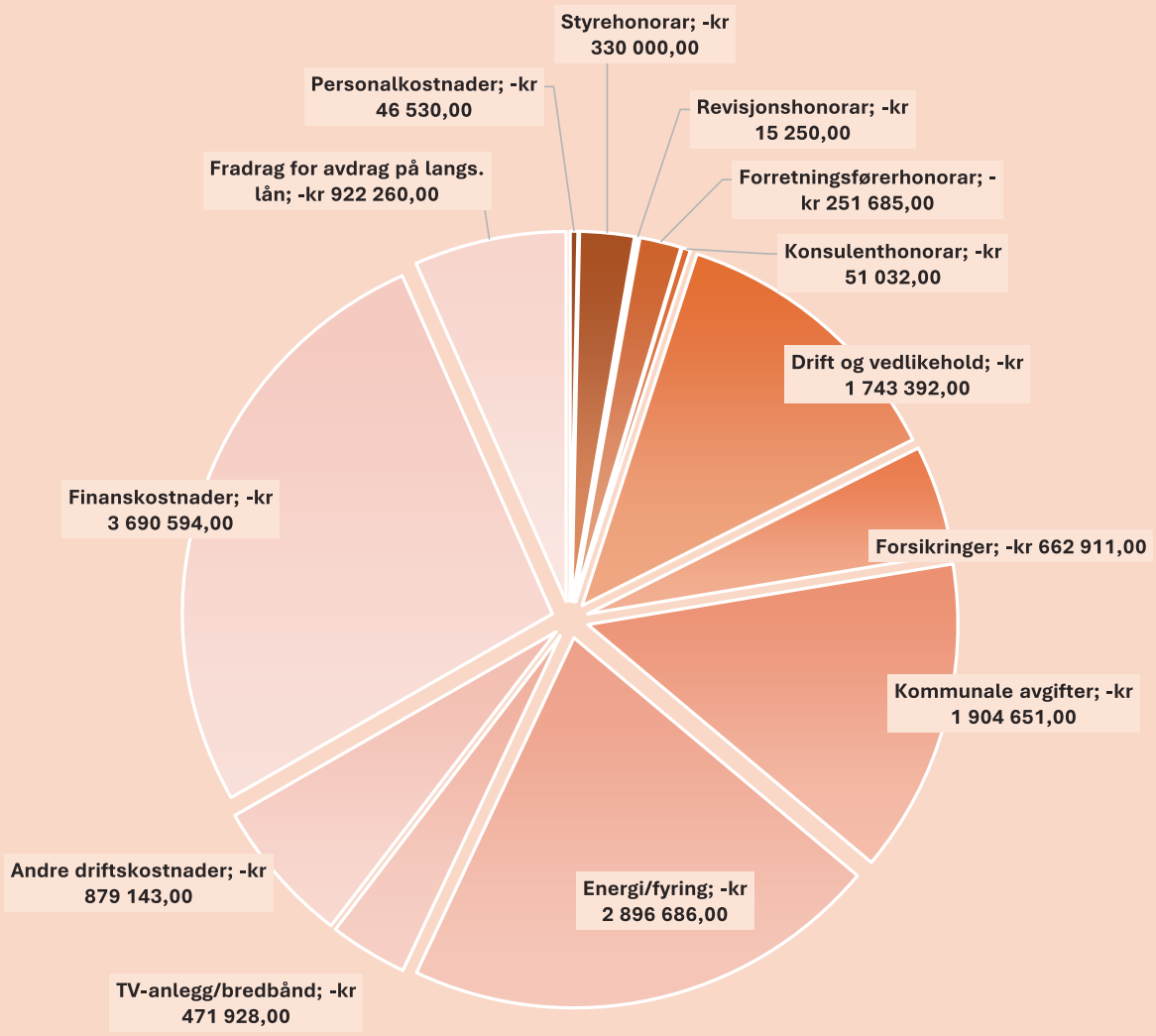
Borettsinnskudd	1 670 400
Pantelån	68 431 868
TOTALT	**70 102 268**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2025

Stallerudåsen Borettslag



Notat: Stallerudåsen Borettslag hadde i 2025 en solid økonomisk utvikling preget av god kostnadsstyring og noe lavere utgifter enn forventet, som resulterte i et svært positivt årsresultat. Den stabile driften har styrket likviditeten betydelig, og arbeidskapitalen økte med om lag 1,2 millioner kroner. Dette gir borettslaget bedre økonomisk handlingsrom og gjør det godt rustet til å håndtere fremtidige vedlikeholdsbehov, uforutsette kostnader og øvrige forpliktelser på en bærekraftig måte.

Til medlemmer av valgkomiteen i Stallerudåsen Borettslag,

08.01.2026

Valgkomiteens oppgaver i Stallerudåsen Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Tanja Martinsen Sharma	Stallerudveien 93
Steinar Johansen	Stallerudveien 95
Siv Anita Lie	Stallerudveien 91

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem	Vigdis-Katarina Hovde	Stallerudveien 89
Styremedlem	Anne Siri Nilsen	Stallerudveien 89
Styremedlem	Mats Sørensen	Stallerudveien 95

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Siv Anita Lie	Stallerudveien 91
Varamedlem	Nils Bozidar Løchen Plosnic	Stallerudveien 93

C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

E) Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem til styret i Bogerud Varmesentral

Om OBOS sin generalforsamling
Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **09.02.2026.** Innstillingen skal sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Stallerudåsen Borettslag
Org.nr. 950217286

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf. 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Caroline Gjøsund Larsen	Stallerudveien 91
Nestleder	Anne Siri Nilsen	Stallerudveien 89
Styremedlem	Vigdis-Katarina Hovde	Stallerudveien 89
Styremedlem	Mats Sørensen	Stallerudveien 95
Styremedlem	Kate Mejdell	Stallerudveien 93
Varamedlem	Siv Anita Lie	Stallerudveien 91
Varamedlem	Nils Bozidar Løchen Plosnic	Stallerudveien 93

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	
Vigdis-Katarina Hovde	Stallerudveien 89
Varadelegert	
Catharina Johnsen Skinstad	Rustadsaga 12

VALGKOMITEEN

Tanja Martinsen Sharma	Stallerudveien 93
Steinar Johansen	Stallerudveien 95
Siv Anita Lie	Stallerudveien 91

BOGERUD VARMESENTRAL AS

Styremedlem	Caroline Gjøsund Larsen	Stallerudveien 91
Varamedlem	Anne Siri Nilsen	Stallerudveien 89

0253 Stallerudåsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:.....Kate Mejdell Adresse...Stallerudveien 93
E-postadresse.....
Navn:...Caroline Gjøsund Larsen Adresse...Stallerudveien 91
E-postadresse...caroline.g.larsen@hotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:...Anne- Siri Nilsen Adresse...Stallerudveien 89
E-postadresse...nilsenas@hotmail.com
Navn:.....Vigdis Hovde Adresse...Stallerudveien 89
E-postadresse.....
Navn:.....Igor Novikov Adresse...Laboratorieveien 21A
E-postadresse: hey@igornovikov.contact

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:.....Tove NilsenAdresse...Stallerudveien 89
   E-postadresse...tove@halsteinli.no
2. Navn:...Espen Haugerud Berg Adresse...Stallerudveien 89
   E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
   E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....
   E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....Vigdis Hovde Adresse...Stallerudveien 89

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Kate Mejdell Adresse...Stallerudveien 93

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:...William Arinze Ani Adresse: Stallerudveien 93
E-postadresse.....
Navn:...Jeannett Antonie Øverby Adresse...Stallerudveien 89
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

F. Som styremedlem og varamedlem til Bogerud Varmesentral foreslås:

Navn:..... Caroline Gjøsund Larsen Adresse.....Stallerudveien 91

Navn:.....Anne Siri Nilsen Adresse.....Stalleruveien 89

Navn:..... Adresse.....

Dato...04.02.26 I valgkomiteen for Stallerudåsen Borettslag

.....Tanja Martinsen Sharma. ...Siv Anita Lie..

.....Steinar Johansen..... .....

Protokoll til årsmøte 2026 for STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950217286
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. mars kl. 18:00 til 9. mars kl. 12:00 og møtet ble avholdt 3. mars 2026, Bøler Frivilligsentral på Bogerud Torg (Stallerudveien 97, 0693 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (OBOS) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
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: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Majken Hjalmarsen (OBOS) foreslått. Steinar Johansen og Tanja Martinsen Sharma er foreslått som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **22**
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: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Stallerudåsen Borettslag hadde i 2025 en solid økonomisk utvikling preget av god kostnadsstyring og noe lavere utgifter enn forventet, som resulterte i et svært positivt årsresultat. Den stabile driften har styrket likviditeten betydelig, og arbeidskapitalen økte med om lag 1,2 millioner kroner. Dette gir borettslaget bedre økonomisk handlingsrom og gjør det godt rustet til å håndtere fremtidige vedlikeholdsbehov, uforutsette kostnader og øvrige forpliktelser på en bærekraftig måte.

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

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 330 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag A - Utrede ekstern styrebistand

Fremmet av: Jeannett Antonie Øverby

Utrede ekstern styrebistand. Ikke nødvendigvis fullt eksternt styre, men en utredning av muligheter og kost/nytte.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme i mot dette forslaget, da vi har et velfungerende styre i dag med gode resultater. Dersom hele/deler styret skal være eksternt styre, vil det antagelig vil bli en større avstand mellom beboere og styret. Et eksternt styre vil om mulig ikke ha det samme engasjementet og eierskapet som beboere som eier en andelsleilighet i borettslaget. Dersom det skal undersøkes priser for eksternt styre er det viktig å tenke på at det vil komme ekstrakostnader utover fastprisen på tilbudene, som er av uavklart omfang og varierer fra år til år; slik som oppfølging av beboerspørsmål, beboerklager, forsikringssaker, akutte vedlikeholdsbehov, mm. listen er absolutt ikke uttømmende. I tillegg vil en slik undersøkelse/utredning ta tid fra styre til å følge opp daglig drift, og forskyve prosjekter styret planlegger å gjennomføre.

Rådgivers tilbakemelding:

Det er positivt at andelseiere engasjerer seg i hvordan styret arbeider og hvilke løsninger som kan være til det beste for borettslaget. Når det gjelder spørsmålet om å undersøke muligheten for ekstern styrebistand, vil jeg gjerne tydeliggjøre hvordan situasjonen vurderes fra et forvaltnings- og driftsperspektiv.

Ekstern styrebistand kan i enkelte tilfeller være aktuelt i borettslag hvor det mangler kandidater, hvor det oppstår helt ekstraordinære forhold, eller der styrearbeidet krever spesialisert kompetanse som ikke kan håndteres internt. Slik situasjonen er i dette borettslaget, er det imidlertid ikke grunnlag for å anbefale en slik løsning. Styret består av frivillige beboere som både har kapasitet og motivasjon til å inneha vervene, og som ivaretar styrearbeidet på en måte som fullt ut tilfredsstiller kravene til forsvarlig drift.

Det er også slik at borettslag tradisjonelt og etter lovens system skal drives av andelseierne selv, nettopp fordi dette gir best kjennskap til beboernes behov, skaper lokalt eierskap til beslutningsprosessene og sikrer en kostnadseffektiv drift. Ekstern styrebistand medfører som regel betydelige, løpende kostnader som ikke er nødvendige når styret allerede fungerer godt og innenfor lovens rammer.

Når det er behov for faglig støtte, for eksempel innen juss, økonomi, tekniske vurderinger eller større prosjekter, kan styret fortsatt innhente ekstern ekspertise på en målrettet måte. Dette er en effektiv og vanlig praksis som sikrer at borettslaget får tilgang til nødvendig kompetanse uten å sette bort den overordnede styrefunksjonen.

På bakgrunn av hvordan styrearbeidet fungerer i dag, og vurdert opp mot behov, ressursbruk og forvaltningsmessige hensyn, er det derfor ikke hensiktsmessig å gå videre med eller undersøke muligheter for ekstern styrebistand. Dersom beboere har konkrete forslag til forbedringer i styrets arbeid eller ønsker å bidra i styresammenheng, er dette alltid velkomment og kan tas opp med styret.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT dette forslaget.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag B - Endring av vasketider i husordensregel paragraf 6.1

Fremmet av: Jeannett Antonie Øverby

Åpne for vask på bevegelige helligdager.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT dette forslaget, da vi vet at beboere nær fellesvaskeri ønsker ro på bevegelige helligdager, og viser til generalforsamlingen gjennomført i 2024 hvor en lignende sak ble nedstemt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag C - Utrede priser på vakthold/kameraovervåking

Fremmet av: Jeannett Antonie Øverby

Utrede priser på vakthold/kameraovervåking etter følgende:

- innbrudd
- røyking i inne i fellesarealer
- søppel/rot som settes fra seg i fellesområder
- observasjoner av uvedkommende inne i blokkene

Styrets innstilling
Stryets innstilling:

Styret stilles seg nøytral til denne saken.

Styret planlegger fortsatt for noen vedlikeholdsprosjekter og har mer enn nok å ta tak i fremdeles, i tillegg til den ordinære driften som skal følges opp, ref. årsberetningen til styret. Videre tenker vi at slike løsninger vil være økonomisk kostbare og at det på sikt kan føre til økte felleskostnader. Styret ønsker beboere som er oppmerksomme og er med på å bidra til et godt felles bomiljø i borettslaget - Styret ønsker først og fremst at beboere og andelseiere starter med dette for å møte de nevnte utfordringene, og skriver inn til styret på Vibbo-melding ved relevante observasjoner og informasjon (hva som observeres, og hvem, dersom dette observeres/er kjent).

Styret vil også minne om husordensreglene og vedtektene til borettslaget, hvor det bl.a. står at det ikke er tillatt å røyke inne på fellesområdene til borettslaget, og at det ikke er tillatt å sette fra seg søppel/rot/personlige gjenstander i trapper og gangarealer. Dette er spesielt viktig med hensyn til brannsikkerhet.

Rådgivers tilbakemelding:

Styret har mottatt en sak fra en andelseier med ønske om at borettslaget vurderer kameraovervåkning og eventuelt vakthold som tiltak etter flere innbrudd og uønskede hendelser på fellesarealene. Som styrets

rådgiver vil jeg her gi en generell vurdering av hvordan et borettslag vanligvis bør gå frem dersom man ønsker å utrede og eventuelt etablere kameraovervåkning.

Kameraovervåkning av fellesarealer er et tiltak som i mange borettslag vurderes når utrygghet, gjentatte hendelser eller risiko for hærverk og innbrudd gjør seg gjeldende. For å sikre en korrekt og forsvarlig prosess, herav både juridisk, teknisk og økonomisk, bør arbeidet følge en strukturert fremgangsmåte. Første steg er å klargjøre behovet: Kameraovervåkning kan kun etableres der det foreligger et saklig og dokumentert grunnlag, typisk i form av innbrudd, hærverk eller risiko for uønsket aktivitet. Fellesarealer som er åpne og fungerer som gjennomgang til andre områder, eller soner der uvedkommende kan skaffe seg tilgang til låste rom som oppganger eller garasje, er ofte områder som vurderes som særlig utsatte.

Når styret ser at det foreligger et grunnlag som tilsier at kameraovervåkning kan være aktuelt, går man normalt videre til en utredningsfase. Dette innebærer å innhente pristilbud fra profesjonelle leverandører av kamera- og sikkerhetsløsninger. Leverandøren skal kunne gi en teknisk anbefaling om hva som er hensiktsmessig, hvor kameraer eventuelt bør plasseres, og hvordan systemet bør driftes. Styret skal ikke ha direkte tilgang til råopptak, men kun motta nødvendig informasjon ved konkrete hendelser, i tråd med avtalte prosedyrer. Videre skal beboere gjøres eksplisitt oppmerksomme på at de blir filmet ved kameraovervåkning. Det er avgjørende at en ekstern aktør håndterer selve løsningen, ved både installasjon, lagring og tilgang til opptak, slik at styret ikke selv sitter på sensitive personopplysninger.

Videre må leverandøren kunne dokumentere at alle løsninger oppfyller kravene i personvernregelverket (GDPR), herunder formålsbegrensning, sikker lagring, tilgangskontroll og slettefrister. avtalte prosedyrer.

Det er viktig å være klar over at kameraovervåkning i et borettslag bare kan etableres etter vedtak med to tredjedels flertallskrav i generalforsamlingen. Den normale prosessen er derfor at styret legger frem saken for generalforsamlingen, sammen med kostnadsoverslag og vurderinger av behov, plasseringer og lovmessige forhold. Dersom generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede dette nå, kan styret deretter gjennomføre en anskaffelsesprosess, velge leverandør og sørge for korrekt etablering av overvåkningen.

Dersom kameraovervåkning blir aktuelt, anbefales det at løsningen evalueres etter en periode, ofte ett års tid, for å vurdere både effekt, kostnad og beboernes opplevelse av tiltaket. Mange borettslag velger en leasingmodell eller tidsbegrenset avtale i første omgang, nettopp for å sikre fleksibilitet i vurderingen av tiltaket.

I første omgang, bør dermed styret få en fullmakt til å gjennomføre en nødvendig utredning av etablering av kameraovervåkning i borettslaget. Når det så foreligger et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for en eventuell etablering av kameraovervåkning, kan saken bli lagt frem for generalforsamlingen på nytt for endelig behandling og vedtak. Et eventuelt vedtak på å faktisk etablere kameraovervåkning i borettslaget, vil også kreve vedtektsendring som regulerer kameraovervåkningen i borettslagets vedtekter:

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten for etablering av kameraovervåkning på borettslagets fellesarealer, herunder innhenting av nødvendige opplysninger, pristilbud og faglige vurderinger. Saken legges frem for ny behandling på en senere generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag D - Ny vedtektsparagraf 8-1-(4) Styrets medlemmer

Styret foreslår å innføre en ny bestemmelse i vedtektene for å tydeliggjøre at borettslagets styre skal bestå av personer som selv er andelseiere i Stallerudåsen Borettslag. Hensikten er å sikre at styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer har direkte tilknytning til eiendommen, personlig engasjement i felleskapet og reell innsikt i borettslagets drift og behov. Kravet om andelseierskap ved valg skal bidra til økt kontinuitet, ansvarlighet og forankring i beslutningsprosessene.

Ny § 81 (4) i vedtektene foreslås inntatt slik:

§ 81 (4):

Styrets medlemmer skal være andelseiere i Stallerudåsen Borettslag på det tidspunkt de velges av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å velge personer uten andelsrett, herunder eksterne beboere eller personer som ikke har formell eierskap til en andel i borettslaget. Kravet gjelder både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for ny vedtektsparagraf 8-1-(4) for å sikre videreføring av eierskap mellom styret og andelseiere i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar ny vedtektsparagraf 8-1-(4).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Haugerud Berg (47 stemmer)
Siv Anita Lie (44 stemmer)
Anne Siri Nilsen (53 stemmer)
Igor Novikov (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Haugerud Berg
Siv Anita Lie
Anne Siri Nilsen
Igor Novikov

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Line Nielsen (43 stemmer)
Tove Nilsen (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Line Nielsen
Tove Nilsen

12. 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:
Steinar Johansen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Steinar Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Siri Nilsen (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Siri Nilsen

13. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
William Arinze Ani (56 stemmer)
Jeanett Antonie Øverby (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
William Arinze Ani
Jeanett Antonie Øverby

14. Valg av representanter til Bogerud Varmesentral

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Gjøsund Larsen (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Siri Nilsen (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Siri Nilsen

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
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 03.03.2026

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.

(4) Styrets medlemmer skal være andelseiere i Stallerudåsen Borettslag på det tidspunkt de velges av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å velge personer uten andelsrett, herunder eksterne beboere eller personer som ikke har formelt eierskap til en andel i borettslaget. Kravet gjelder både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 8-11-1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 163, bnr. 65, blokk 4, Stallerudveien 89.

Journalnr.
61/1222.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16-3-1965.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.

Byggemelder
Arkitektene Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42, Oslo-2.

Ansvarshavende
Ingeniör Björn Herrman, c/o FAGBYGG A/S, Kr.Augusts gate 6, Oslo-1.

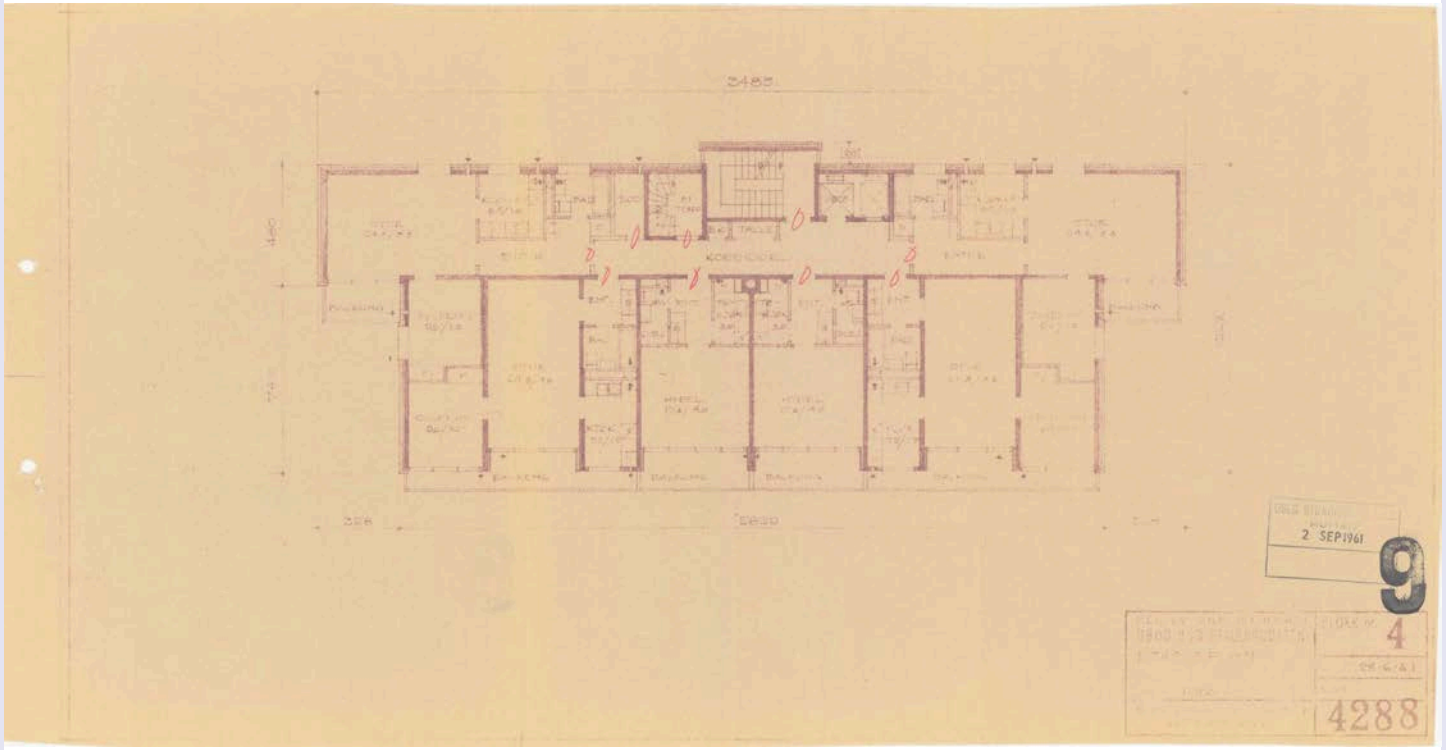
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

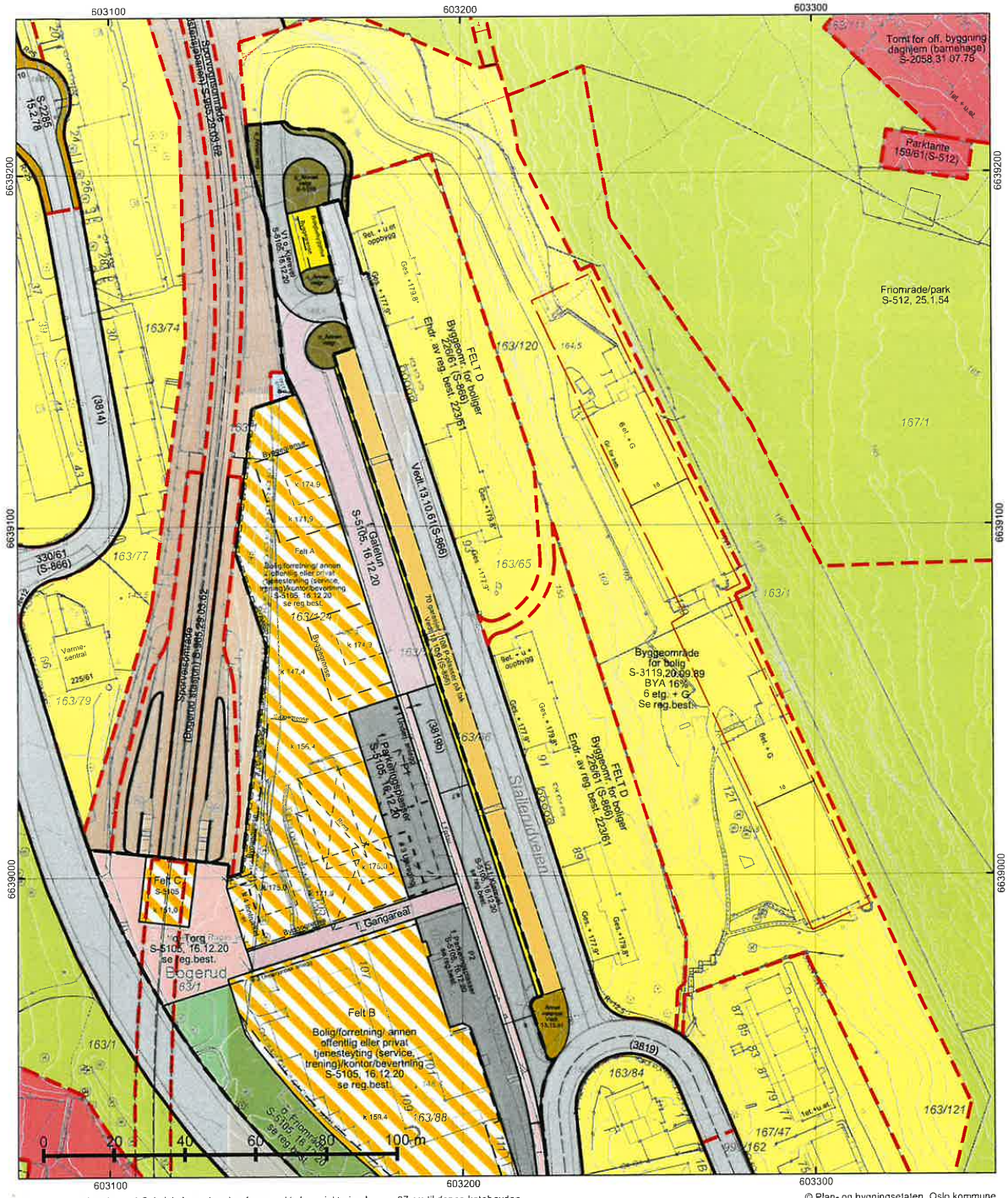
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

T. Busch
Distriktsingeniør

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

Skjema C-18. 3000. R. A. 7538/66. —


2 SEP 1961
4
4288



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

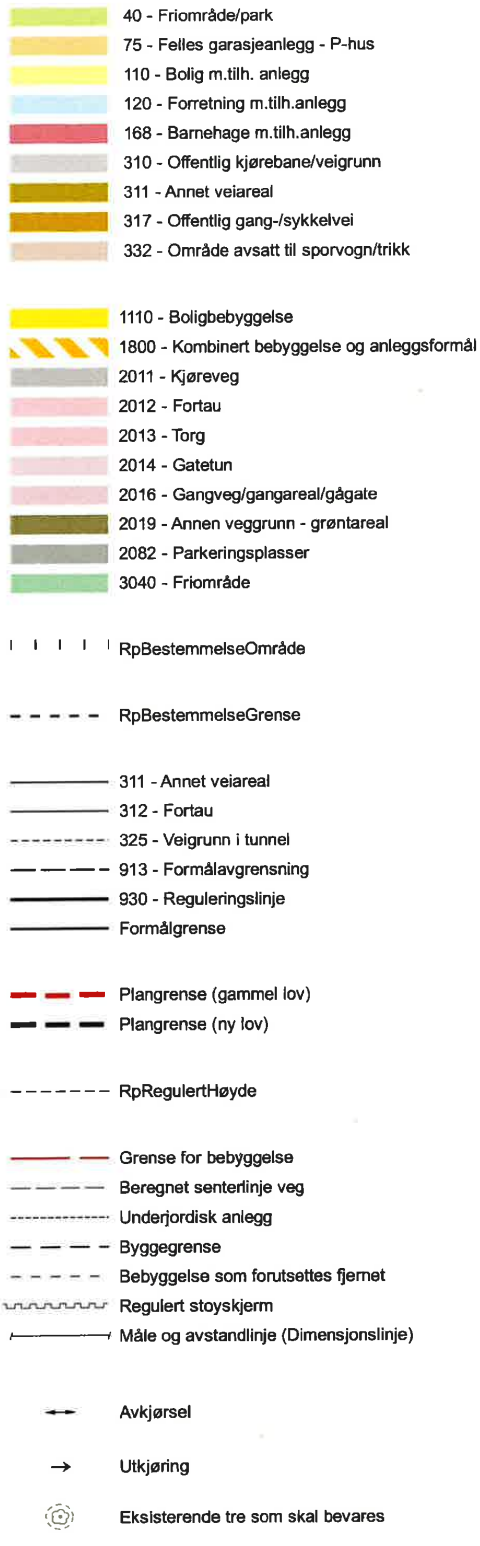
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153546/ 86527309
Deres ref.:
Adresse: Stallerudveien 93
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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153546/86527309
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.

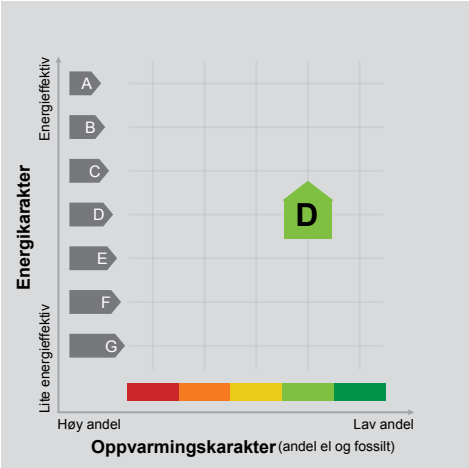
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	72
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80410069
Merkenummer	Energiattest-2025-239125
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (72)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 93	80410069	H0103	0	0	9
Stallerudveien 95	80410077	H0103	0	0	3
Stallerudveien 89	80410042	H0103	0	0	20
Stallerudveien 91	80410050	H0103	0	0	15
Stallerudveien 95	80410077	H0104	0	0	4
Stallerudveien 91	80410050	H0104	0	0	16
Stallerudveien 89	80410042	H0104	0	0	21
Stallerudveien 93	80410069	H0104	0	0	10
Stallerudveien 95	80410077	H0203	0	0	26
Stallerudveien 93	80410069	H0203	0	0	32
Stallerudveien 91	80410050	H0203	0	0	38
Stallerudveien 89	80410042	H0203	0	0	44
Stallerudveien 93	80410069	H0204	0	0	33
Stallerudveien 95	80410077	H0204	0	0	27
Stallerudveien 91	80410050	H0204	0	0	39
Stallerudveien 89	80410042	H0204	0	0	45
Stallerudveien 93	80410069	H0303	0	0	56
Stallerudveien 91	80410050	H0303	0	0	62
Stallerudveien 95	80410077	H0303	0	0	50
Stallerudveien 89	80410042	H0303	0	0	68
Stallerudveien 95	80410077	H0304	0	0	51
Stallerudveien 89	80410042	H0304	0	0	69

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 93	80410069	H0304	0	0	57
Stallerudveien 91	80410050	H0304	0	0	63
Stallerudveien 95	80410077	H0403	0	0	74
Stallerudveien 89	80410042	H0403	0	0	92
Stallerudveien 93	80410069	H0403	0	0	80
Stallerudveien 91	80410050	H0403	0	0	86
Stallerudveien 95	80410077	H0404	0	0	75
Stallerudveien 91	80410050	H0404	0	0	87
Stallerudveien 89	80410042	H0404	0	0	93
Stallerudveien 93	80410069	H0404	0	0	81
Stallerudveien 91	80410050	H0503	0	0	110
Stallerudveien 95	80410077	H0503	0	0	98
Stallerudveien 93	80410069	H0503	0	0	104
Stallerudveien 89	80410042	H0503	0	0	116
Stallerudveien 91	80410050	H0504	0	0	111
Stallerudveien 95	80410077	H0504	0	0	99
Stallerudveien 93	80410069	H0504	0	0	105
Stallerudveien 89	80410042	H0504	0	0	117
Stallerudveien 91	80410050	H0603	0	0	134
Stallerudveien 95	80410077	H0603	0	0	122
Stallerudveien 93	80410069	H0603	0	0	128
Stallerudveien 89	80410042	H0603	0	0	140
Stallerudveien 95	80410077	H0604	0	0	123

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 91	80410050	H0604	0	0	135
Stallerudveien 93	80410069	H0604	0	0	129
Stallerudveien 89	80410042	H0604	0	0	141
Stallerudveien 93	80410069	H0703	0	0	152
Stallerudveien 95	80410077	H0703	0	0	146
Stallerudveien 91	80410050	H0703	0	0	158
Stallerudveien 89	80410042	H0703	0	0	164
Stallerudveien 91	80410050	H0704	0	0	159
Stallerudveien 95	80410077	H0704	0	0	147
Stallerudveien 93	80410069	H0704	0	0	153
Stallerudveien 89	80410042	H0704	0	0	165
Stallerudveien 93	80410069	H0803	0	0	176
Stallerudveien 91	80410050	H0803	0	0	182
Stallerudveien 95	80410077	H0803	0	0	17070
Stallerudveien 89	80410042	H0803	0	0	188
Stallerudveien 91	80410050	H0804	0	0	183
Stallerudveien 95	80410077	H0804	0	0	171
Stallerudveien 93	80410069	H0804	0	0	177
Stallerudveien 89	80410042	H0804	0	0	189
Stallerudveien 95	80410077	H0903	0	0	194
Stallerudveien 89	80410042	H0903	0	0	212
Stallerudveien 91	80410050	H0903	0	0	206
Stallerudveien 93	80410069	H0903	0	0	200

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 95	80410077	H0904	0	0	195
Stallerudveien 91	80410050	H0904	0	0	207
Stallerudveien 89	80410042	H0904	0	0	213
Stallerudveien 93	80410069	H0904	0	0	201

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	30 m²
Totalt BRA	30 m²
Oppvarmet luftvolum	71 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	241,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %

Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 112 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 929 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 112 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 232 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	327 kWh/år
Fjernvarme	3 553 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 112 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,1 %

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Stallerudveien 89, 0693 OSLO
Gnr 163, bnr 65, , andelsnr. 117 i Stallerudåsen Borettslag med orgnr.: 950217286 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260471

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260471
Sist oppdatert 26.10.2026

Awet Tella
eiendomsmegler

Telefon: 984 48 506
E-post: awet.tella@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet