

Velkommen til

Stigenga 142, 0979 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stigenga 142,
0979 Oslo

Lyst og romslig enderekkehus over 2 plan | 3 herlige og solrike terrasser | Hage | Garasjeplass | Barnevennlig område

Velkommen til Stigenga 142! Dette er et lyst og romslig enderekkehus som går over to plan. Boligen består blant annet av en innbydende entré, åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet, to gode soverom i underetasjen, samt ekstra stue og et romslig bad. Boligen har tre herlige terrasser, to i 1. etasje, og en i underetasjen. Borettslaget ligger fint til i et rolig nabolag som er perfekt for barnefamilier. Her er det kort vei til skoler og barnehager, marka, togstasjon m.mer.

Kort fortalt:
- Innholdsrikt rekkehus over to plan
- Tre store og flotte terrasser og skjermet hage
- To gode soverom - mulighet for å etablere et tredje
- Garasjeplass
- Sportsbod på 7 m²
- Gangavstand til Høybråten stasjon
- 3 lekeplasser i borettslaget
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet



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!



Dina Hadad
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 415 67 292
E-post: dina.hadad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 400 000
Andel fellesgjeld	kr	89 105
Pris ink fellesgjeld	kr	5 489 105
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 498 601
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 870

BRA Total/BRA-i	131/124 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1973
Etasje	2
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Stigenga 142, 0979 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 105, bnr. 393, ideell andel 1/1, andelsnr. 65 i Stigenga Borettslag med orgnr.: 948518953 i Oslo kommune.

Etasje
2

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 fin og usjenert beliggenhet i et veletablert boligområde på Høybråten og Stasjonsfjellet. Nabolaget er bygget opp med rekkehus i et rolig og bilfritt bomiljø, omgitt av opparbeidede plenarealer, interne gangstier og felles lekeplasser. Parkering skjer i felles garasjeanlegg og på gjesteparkering, noe som sikrer trygge utearealer. Som enderekkehus ligger boligen luftig til, med syd- og vestvendt terrasse samt utsikt over fellesarealene og det omkringliggende nærområdet.

Nærområdet gjør hverdagslogistikken enkel og oversiktlig. For familier med barn er det kort gangavstand til både Stig barnehage og Haugenstua barnehage. Barna har trygg gangvei til Stasjonsfjellet skole og Høybråten skole, som begge nås til fots på under ti minutter. De daglige innkjøpene ordnes enkelt i nabolaget med Kiwi Haugenstua og Coop Prix Høybråten en kort spasertur unna. For et mer omfattende tilbud av butikker, spisesteder, apotek og servicetilbud er det en kort kjøretur til Stovner Senter.

For rekreasjon og friluftsliv byr beliggenheten på mange muligheter like i nærheten. Ved Stig skole finnes både aktivitetshall og ballbane for idrett og lek. Det er enkel adkomst til fots eller på sykkel inn til Gjelleråsmarka og det omfattende løypenettet i Lillomarka, med turmål som Liastua, merkede stier og oppkjørte skiløyper om vinteren. Også Stovnertårnet er et populært mål for en utsikttur i området. Reiseruten til og fra boligen er smidig, med Høybråten stasjon en kort gåtur unna, hvor lokaltoget tar deg inn til Oslo S på rundt et kvarter. Det er i tillegg bussholdeplass i nærheten og T-banestasjon på Stovner.

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: 124 m²
BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 131 m²
TBA: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 73 m² Kjellerstue, bad, to soverom, bod
1. etasje
BRA-i: 51 m² Entré, stue/kjøkken
BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje
Underetasje
44 m² Terrasse
1. etasje
38 m² Terrasse, 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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i 1.etasje: +- 2.37 m. Takhøyde i 1.etasje: +- 2.37 m. Terrasse U.etasje: 44 m2. Terrasse 1.etasje: 14 m2. Balkong 1.etasje 24 m2. Utvendig bod 7 m2. Det bemerkes at takhøyde i oppholdsrom er lavere enn dagens forskrift på 2,40 m.

Antall soverom
2

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 01.07.2026.

Bygning:
Rekkehus oppført i 1973. Tilbygg fra 1979. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Trebjelkelag som etasjeskille og støpt betongdekke på gulv mot grunn. Rom under terreng har parkett på gulv og betong/mur på vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt kontrollsøk med fuktmåler på innsiden av kjellervegger uten å påvise forhøyede fuktverdier. Fundamentert med støpte betongpilarer. Ukjent byggegrunn.

Tak:
Decraplater som taktekking. Saltakkonstruksjon med adkomst fra nedfellbar stige i 1. etasje. Nedløp og beslag i stål.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe.

Vinduer:
Eldre isolerglassvinduer.

Dører:
Eldre entrédør. Hvite profilerte og slette dører. Furudører.

Trapper/adkomst:
Trykkimpregnert trapp. Malt tretrapp.

Balkong/terrasse:
Terrasse på 14 m², terrasse på 44 m² og balkong på 24 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Soilrør/avløpsrør i støpejern/plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2002. Plastsluk. Membran med dokumentert utførelse (faktura).

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekksvifte i vegg på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Varmepumpe fra 2019. Ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg:
Nyere elektrisk anlegg med automatsikringer. 40 A hovedsikringer.

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

- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger diverse fakturarer fra Linje elektro.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon | Deler av kledning er fra byggeår, og slitt. TG grunnet alder. Ingen umiddelbare tiltak.

- Vinduer | Vinduer og balkongdør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har

en antatt gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll. På sikt må det påregnes utskifting av vinduer.

- Dører | Eldre entrédør. TG 2 grunnet alder. Ingen umiddelbare tiltak.

- Utvendige trapper | Åpning mellom trinn er større enn 10 cm. Foreta lokal utbedring.

- Overflater | En del bruksslitasje på gulv-, tak- og veggflater. Oppgradering av overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Knirk og bruksslitasje på parkett 1. etasje. Avvik på skjevhetsmåling på stue i 1. etasje. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted | Original elementpipe fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. TG 2 grunnet alder. Ingen spesielle tiltak.

- Innvendige trapper | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Ingen spesielle tiltak.

- Innvendige dører | Eldre dører. TG 2 grunnet alder/bruksslitasje. Ingen umiddelbare tiltak.

- Andre innvendige forhold | Eldre skapinnredning. TG 2 grunnet alder. Ingen umiddelbare tiltak.

- Bad underetasje - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Bad underetasje - Sanitærutstyr og innredning | Eldre innredning. Bruksslitasje. TG 2 grunnet alder. Ingen umiddelbare tiltak.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Eldre kjøkkeninnredning. TG 2 grunnet alder. Ingen umiddelbare tiltak.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på

eldre tanker.

- Fuktsikring og drenering | Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen umiddelbare tiltak, men grunnet alder vurderes dreneringen som en risikokonstruksjon.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav, men åpningene er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

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

Det medfølger én fast garasjeplass i felles garasjehus. I tillegg er det mulighet for å leie utendørs parkeringsplass etter borettslagets gjeldende regler. Borettslaget har etablert ladeanlegg med dynamisk laststyring (Zaptec) i garasjehusene, samt to utvendige felles ladestasjoner med betaling via app. Det er også opparbeidet gjesteparkering i borettslaget.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard

Enderekkehus over to plan med en familievennlig planløsning og store utearealer. Boligen ble oppført i 1973 og inneholder blant annet åpen stue- og kjøkkenløsning, kjellerstue, to soverom og bad. Det er gjennomført flere oppgraderinger over tid, herunder oppussing av stue i 2017, installasjon av varmepumpe i 2019 samt fornyelse av membran og terrassebord på balkong i regi av borettslaget.

Entré:
Adkomsten skjer via inngangsparti med trapp fornyet i 2025. Entréen er innredet med laminat på gulv og malte flater, og har en stor skyvedørsgarderobe med speil- og profilerte fronter som gir god plass til yttertøy og sko. En bred åpning leder videre inn til stuen.

Stue:
Stuen har tre-stavs eikeparkett og malte veggflater, med takhøyde på 2,37 meter. Rommet ble pusset opp med ny dampsperre, utlekting, nye malte veggplater og skjult elektrisk anlegg. Her er det god plass til både sofagruppe og et romslig spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Rommet er utstyrt med elementpipe fra byggeår, og har direkte utgang til balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning fra 2003/2004 med hvite profilerte og eikeprofilerte fronter, heltre benkeplate, fliser over benk, nedfelt kum og ett-greps kran. Rommet er utstyrt med Røros ventilatorhette med avtrekk ut, oppvaskmaskin, frittstående komfyr med keramisk topp samt frittstående kjøleskap/frys. En kjøkkenøy med laminat benkeplate markerer overgangen mot spisestuen og tilfører ekstra benke- og oppbevaringsplass.

Balkong og terrasser:
Fra stuen er det utgang til en syd- og vestvendt balkong og terrasse med utsikt mot nærområdet og fellesarealene. Uteplassen har markise på inngangssiden, og borettsalget har lagt ny membran og montert beslag i 2025. Terrassebordene er fra 2019. På baksiden i underetasjen finnes en romslig markterrasse på 44 m² som leder ut mot hagen og gir gode muligheter for utendørs opphold på bakkeplan.

Kjellerstue:
En malt tretrapp fører ned til underetasjen hvor kjellerstuen danner en ekstra oppholdssone. Rommet har parkett på gulv og malt mur og panel på vegger, og gir god plass til sittegruppe, tv-seksjon eller en fleksibel lekesone for familien. Her er det montert en luft-til-luft-varmepumpe fra 2019.

Soverom:
Soverommene ligger samlet i underetasjen. Hovedsoverommet har furugulv, skyvedørsgarderobe med speilfronter og plass til dobbeltseng. Det andre soverommet har malte flater, store vindusflater og gir god plass til seng, oppbevaringsmøbler og skrivepult. Mulighet for å etablere et tredje.

Bad:
Badet i underetasjen ble etablert i 2003 med dokumentert membranutførelse. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og malt himling. Innredningen består av hvit laminat baderomsinnredning med profilerte fronter, formstøpt servant med ett-greps kran, termostat dusjbatteri, innebygget flislagt badekar og gulvmontert klosett. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Overflater:
Gulv: Tre-stav eikeparkett, vinyl, furugulv, laminat og fliser.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte himlingsflater.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe med speil- og profilerte fronter i entré og på soverom. Innvendig bod i underetasjen, samt ekstern utvendig bod på 7 m² ved inngangspartiet i 1. etasje. Boligen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg.

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.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på:
- istandsetting av terrasse på nedsiden av huset etter snølast i 2018
- oppussing av stue i 1. etasje med ny dampsperreplast, utlekting, nye malte veggplater, riving av vegg mot kjøkken og endring av portal mot gang i 2017
- oppgradering av kledning på rekkverk til terrasse på nedsiden i 2026
Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Enderekkehus over to plan som består av følgende rom:
1. etasje: Entré og stue/kjøkken.
Underetasje: Kjellerstue, to soverom, bad og bod.

Boligen har en balkong på 24 m² og en terrasse på 14 m² med utgang fra stue i 1. etasje. I underetasjen er det en terrasse på 44 m². Boligen disponerer også en utvendig bod på 7 m².

Eiendommen disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Dagens planløsning avviker fra de godkjente byggetegningene ved at boareal, terrasse og bod er bygget ut.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1973

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Ny kledning og oppgradering av rekkverk på terrasse

2025:
- Ny trapp ned til inngangsparti (utført av Rb Snekker Robert Bernad)

2024:
- Ny innmat i sikringsskap samt utskifting av spotter i vitrineskap og ved ytterdør (utført av Linje Elektro)
- Montert ny mekanisk avtrekksvifte på bad (utført av Linje Elektro Service AS)

2019:
- Installert ny varmepumpe (utført av AC Senteret)
- Montert ny utekontakt til varmepumpe (utført av Linje Elektro)
- Montert ny mekanisk avtrekksvifte i vegg på bad

2018:
- Utbedring av terrasse på nedsiden av boligen etter snøskader

2017:
- Innvendig oppussing i 1. etasje med ny dampsperre, utlekting og malte veggplater i stue, riving av vegg mellom stue og kjøkken, endret portal og oppført kjøkkenøy i heltre eik
- Nytt skjult elektrisk anlegg i stue med stikkontakter, ny kurs, dimmere og utekontakt (utført av Linje Elektro Service AS)

2003:
- Bad i underetasje modernisert med flislagte vegger og gulv med varmekabler, membran, plastsluk, sanitærutstyr, badekar og opplegg for vaskemaskin (utført av Brødrene Nilsen AS)
- Ny kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter, laminat benkeplate og kjøkkenventilator

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Utbedring og reparasjon av lekkasje i avløpsrør i øvre del av borettslaget frem til hovedkummen (utført av Juuls rørservice AS)
- Rehabilitering og oppgradering av fotballbanen med kunstgress (utført av Moovment)
- Utskifting av brannslukningsapparater i hele borettslaget (utført av Norsk Brannvern)
- Etablering av ny utebelysning og utskifting av armaturer (utført av Danor Elektro)
- Oppgradering av sikringsbokser i garasjen (utført av Danor Elektro)
- Etablering av ladeanlegg for elbil i garasjehusene med laststyring (Zaptec)

2024:
- Fornyelse av membran, nye terrassebord og nye beslag på balkong utført i regi av borettslaget

2022:
- Oppføring og etablering av boder

2020:
- Etablering av ladestasjon for elbil

2017:
- Etablering av ladestasjon for elbil

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 47131 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en felles eiet tomt på 47 131 m². Uteområdene er pent opparbeidet med grøntarealer, bruksplen og variert beplantning. Fellesarealene har interne boligveier, utvendige parkeringsplasser, garasjehus samt en fotballbane som ble oppgradert i samarbeid med Moovment og med tilskudd fra bydel Stovner. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 400 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 89 105,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 498 601,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 400 000 Prisantydning
Kr 89 104 Andel av fellesgjeld
Kr 5 489 105 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Parallellavklaring 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 6 870,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, TV og internett, kommunale avgifter, leietillegg påbygg og leie av utebod.

Felleskostnader: kr 6 433,14
Telenor: kr 251,22
Leietillegg påbygg: kr 144,16

Utebod: kr 41,34

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt, som kreves inn via felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

For beboere med ladeboks for elbil belastes et månedlig akontobeløp for strømforbruk, som avregnes 1–2 ganger pr. år.

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: 89 105
Andel fellesgjeld pr. dato: 30.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207779768
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 6 865 968,-
Andel av saldo: kr 45 164,43
Innfrielsesdato: 30.11.2032
Type Rente: Flytende
Rente: 5,50 %

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207973912
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 6 678 902,-
Andel av saldo: kr 43 940,50
Innfrielsesdato: 30.08.2041
Type Rente: Flytende
Rente: 5,50 %

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.

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

Andel Fellesformue
Kr 19 908 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

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 1 440 319 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 761 275 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

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

Polisenummer
91266296

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, rekkehus, hus 18 den 05.12.1975. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.10.1969. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. 1.etg: Bod og entre er slått sammen til en større entre, dette er et søknadspliktig tiltak. Vegg mellom kjøkken og stue er slått i sammen.
Underetasje: 3 soverom og gang er endret til 2 soverom bod og kjellerstue. Wc/ vaskerom og gang er endret til et større bad (dette kan være et søknaspliktig tiltak). To boder er slått i sammen til en større.
Tilstandsrapporten bemerker at boligen er utvidet med tilbygg fra 1979 som omfatter utvidet boareal, ny bod og terrasseanlegg. I tillegg er det etablert balkong og terrasser på eiendommen som ikke fremgår av de godkjente tegningene. Tilbygg og etablering av balkong/ terrasse av en slik størrelse er normalt søknadspliktige tiltak. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at byggearbeidene knyttet til tilbygget (boareal/bod) eller uteplassene noen gang er byggemeldt og godkjent av kommunen. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.12.1975.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne. Vedlikehold av de interne stikkveiene er borettslaget sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (felt O) i henhold til regulerings- og bebyggelsesplan med endring av reguleringsplan for boligfeltene J,K,L,O,P,Q gnr. 102, bnr. 1 m. fl., samt gnr. 105, bnr. 15 m.fl. (Kart Ø 3 + 4). Tokerud (plan-ID 9569), vedtatt 05.03.1969. Planen er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser, og det vises til det vedtatte bindende plankartet og tilknyttet overordnet reguleringsplan S-1352.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Reguleringsplan for Tokerudfeltet (knyttet til bebyggelsesplan 95/69) (plan-ID S-1352), vedtatt 22.04.1969.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030 - Smart, trygg, grønn". Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, mens den sørlige kanten av eiendommen grenser mot eller berører grønnstruktur, eksisterende. 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.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kommuneplankartet er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone H310_2 (Steinsprang), det vil si fare for ras og skred, for eksempel steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Hensynssonen berører den sørlige kanten av eiendommen mot jernbanetraseen. Ta kontakt med kommunen eller Norges Geotekniske Institutt (NGI), www.ngi.no, dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene og ønsker mer detaljert informasjon om dette.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Detaljregulering for Garver Ytteborgs vei 145, Haugenstua (ny skole og barnehage) (plan-ID S-5166) - vedtatt
- Reguleringsplan for sykkelrute Østre Aker vei på strekningen mellom Grorud stasjon og Lørenskog stasjon (plan-ID S-4467) - vedtatt

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

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. 105, bnr. 393):

1971/15231-1/105 08.09.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1971/21851-1/105 14.12.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/16722-1/105 04.08.1976 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 6 140 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/27786-1/105 05.06.1991 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 8,268,800

1986/42974-2/105 16.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/293163-1/200 11.03.2019 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 15 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1154462-1/200 17.09.2021 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 8 100 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2013465-1/200 27.09.2024 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere tekstforslag.

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
Telenor er inkludert i felleskostnadene med kr 251,- pr. måned. Borettslaget har besluttet å bytte leverandør for TV og internett til OBOS Nett.

Borettslag
Stigenga Borettslag

Om borettslaget
Stigenga Borettslag (org.nr. 948 518 953) er et borettslag tilknyttet OBOS og består av 152 boenheter i Oslo kommune. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er https://vibbo.no/stigenga.

Hovedpunkter fra generalforsamling og årsmøte:
- På årsmøtet 10. juni 2026 ble årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjent, og årsresultatet ble overført til egenkapitalen.
- Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 375 000,- og andre honorarer til kr 40 000,-.
- Forslag om etablering av nedgravde søppelbrønner ble vedtatt utsatt for ytterligere utredning.
- Forslag om innkjøp av felles tilhenger ble ikke vedtatt.
- Forslag til vedtektsendringer (§ 4-3 og § 5 om bygningsmessige arbeider og vedlikeholdsansvar) ble ikke vedtatt (punkt 1 utsatt, punkt 2 og 3 trukket).
- Endring i husordensreglene punkt 4 vedrørende infrastruktur og utstyr for TV og internett ble enstemmig vedtatt.

- På ekstraordinært årsmøte i september 2025 ble revisor skiftet til PwC Assurance AS (senere Tell Norge AS).

Planlagte og pågående prosjekter:
- Utskifting av avløpsrør: Borettslagets avløpsrør er over 50 år gamle, og forsikringsselskapet har varslet at skader forårsaket av lekkasjer i disse rørene ikke vil dekkes. Styret vurderer full utskifting som en kritisk sak og har igangsatt arbeid med å innhente pristilbud.
- Etablering av nedgravde søppelbrønner: Prosjekt for nye avfallsbrønner er under vurdering etter utsettelsesvedtak på årsmøtet 2026.
- Omfattende rehabilitering (vedtak fra 2019): På ekstraordinær generalforsamling 02.12.2019 ble det vedtatt tiltak knyttet til tak/brannsikring av loft, etterisolering, utskifting av kledning samt bytte av vinduer med en estimert prosjektkostnad på kr 130 256 992,-. Det foreligger uenighet om vedtakets gyldighet, og megler må kontakte styret for nærmere informasjon ved salg.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Borettslaget har felles grøntarealer, boligveier, sportsboder og en fotballbane som ble oppgradert i samarbeid med Moovment og med tilskudd fra bydel Stovner.
- Det er inngått avtale med Bygård Service om sommer- og vintervedlikehold fra april 2026.
- Borettslaget har avtale med P-Service for regulering og skilting av gjesteparkering.

Bruks- og ordensregler:
- Boligen kan kun benyttes til boligformål uten styrets samtykke.
- Innvendige bygningsmessige endringer (flytting av vegger, ombygging av bad, ildsted mv.) krever forhåndsgodkjenning fra styret og eventuelt Plan- og bygningsetaten. Ventilasjonsåpninger under husene må ikke tettes til.
- Montering av varmepumpe krever søknad til styret, varsling av naboer, undertegnet egenerklæring, installasjon av godkjent installatør og overholdelse av borettslagets retningslinjer.
- Private tiltak som fasadeendring (vinduer/dører), påbygg og boder krever godkjenning og fagkyndig etterkontroll.
- Kjøring på boligveiene skal begrenses til det nødvendige med maksimal hastighet på 15 km/t. Parkering på boligveiene er forbudt unntatt ved nødvendig av- og pålessing.
- Oppsetting av utvendige antenner, paraboler eller lignende er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret.

Eierbetingelser:
- Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andel i borettslaget, med mindre annet følger av lov eller vedtekter. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Dersom flere eier sammen, må samtlige bo eller skulle bo i boligen og være OBOS-medlemmer.

Styret opplyser per 06.10.2026: "Styret kan opplyse om at det per i dag ikke er planlagt noen større prosjekter eller tiltak i borettslaget utover vanlig drift og vedlikehold. Når det gjelder felleskostnadene, justeres disse normalt årlig i henhold til indeksregulering og eventuelle endringer i borettslagets løpende kostnader. Det er per i dag ikke planlagt noen ekstraordinær økning i felleskostnadene utover dette. Det er heller ikke planlagt noen økning i fellesgjelden per i dag."

Organisasjonsnummer
948518953

Andelsnummer
65

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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.

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.

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

Beboernes forpliktelser
- Andelseier er ansvarlig for beising av husene med tilliggende boder, sportsboder og lignende, med unntak av gavlvegger. Borettslaget holder materiell til fasade- og vindusbeising og fastsetter intervall. Alle hus skal beises i fargen Jotun brun-svart 0734, vinduer males med Røros rød, og betong/støpte støttemurer males hvitt.
- Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, samt rensing av sluk på veranda, balkong og lignende.
- Ved montering av varmepumpe plikter andelseier å inngå serviceavtale med ettersyn ca. hvert 2. år, årlig ettergå og etterfuge hull gjennom yttervegg, fjerne is/snø fra utedelen, og bære alle omkostninger ved støyreduserende tiltak eller fjerning dersom støy overskrider fastsatte grenseverdier.

Regnskap/budsjett
Borettslagets regnskap for 2025 og budsjett for 2026 viser følgende nøkkeltall:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 1 878 789,- (mot kr 1 264 778,- i 2024).
- Driftsinntekter for 2025: kr 12 102 426,- og driftskostnader: kr 9 658 387,-, som ga et driftsresultat på kr 2 444 039,-.
- Netto finanskostnader for 2025: kr -565 250,-.
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 2 447 455,- (omløpsmidler kr 3 016 827,- fratrukket kortsiktig gjeld kr 569 373,-).
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 8 912 219,- (innskutt egenkapital kr 15 200,- og opptjent egenkapital kr 8 897 019,-).
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 1 886 509,- med forventede driftsinntekter på kr 12 697 240,- og driftskostnader på kr 10 086 731,-.

Styret har vedtatt en økning i felleskostnadene på 6 % med virkning fra 01.01.2026. Økningen

omfatter også parkeringsleie, utebod, leietillegg for påbygg og Telenor. Borettslaget har en innvilget kassekreditt på kr 500 000,- (ubenyttet pr. 31.12.2025). I perioden 2025–2026 ble det ikke tatt opp nye lån, og gjennomførte utbedringer ble finansiert av oppsparte midler.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og elektrisitet. Varmepumpe installert i 2019. Elektriske varmekabler på bad i underetasje. Elementpipe fra byggeår.

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

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

D.

Energiklasse

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

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

Bjørn Aarvik
takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Type takst

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.

Innpo og løsøre som ikke medfølger:
- Flos-lampe over salongen i stuen.
- Veggmontert retroreol/hylleløsning med tilhørende kommoder i stuen.
- Hjørneskap plassert ved salongen i stuen.

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, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Rotte gnagde hull på klosettstuss.
Liten lekkasje avløp fra servant.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Rørleggersentralen AS
Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger skiftet klosettstuss. Borettslaget refunderte utgiften. Borettslaget har utbedret rotteproblemet.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Lørenskog Rørleggerbedrift AS
Beskrivelse av arbeidet: Reperasjon av avløp fra servant. Satt inn push up ventil

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Brødrene Nilsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
I forrige eiers kvittering for arbeid står membran nevnt, og det er utført av fagfolk

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg,

vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Forrige eier opplyste i sin egenerklæring at det var en utetthet i forbindelse med borettslagets utbedring /etterisolering av gavlvegg.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Borettslagets entreprenør
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste i egenerklæring at dette ble utbedret av borettslagets entreprenør. Vi er usikker på nøyaktig år, men antar det var omkring 2006 da arbeidet med gavlveggene ble gjort.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/ borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Borettslaget har tidligere hatt problemer med rotter, men har jobbet med skadedyrbekjempelse og vi har inntrykk av at det har fungert godt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Anticimex
Beskrivelse av arbeidet: Stigenga har siden 2019 hatt avtale med Anticimex bl.a. feller i avløpssystem og i borettslaget.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Lekk hjørnekobling i utendørs kran.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Høybråten Rørleggerbedrift AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet hjørnekobling.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Satt inn ny avtrekksvifte på badet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Linje Elektro Service AS
Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny avtrekksvifte

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: AC Senteret

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe. Har hatt regelmessig service.

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?: 2017
Firmanavn: Linje Elektro Service AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjult opplegg i stue oppe med stikkontakter og ny kurs. Samt utekontakt og dimmere.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Linje Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Utekontakt varmepumpe
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Linje Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Bytte innmat i sikringsskap. Bytte spotter i vitrineskap og ved ytterdør

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Forrige eier opplyser: bygget ut boareal, terrasse og bod.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Vi har dokumenter fra forrige eier som omhandler utbyggingen bl.a.fra Oslo Bygningskontroll.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Det finnes tilstandsvurdering fra takstmann og egenerklæring fra forrige selger salgsoppgaven fra da vi kjøpte.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.
Nye Stig skole og barnehage er enda ikke ferdigstilt, så det kan forekomme noe byggestøy. Skolen skal etter planen være ferdigstilt til skolestart 2026.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Borettslaget er fra 70-tallet, og har derfor noe vedlikehold som skal gjøres. Styret sa på forrige årsmøte at de jobber med en vedlikeholdsplan og husleien vil etter all sannsynlighet bli økt noe. Det er ikke noen konkret plan eller vedtak pr. i dag som påvirker utgifter.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rb Snekker Robert Bernad
Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp ned til inngangsparti
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Borettslaget valgte faglært bedrift
Beskrivelse av arbeidet: Membran på altan over soverom ble fornyet av borettslaget pga. alder.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Terrassen på nedsiden av huset løsnet fra veggen grunnet store snømengder. Ble satt tilbake i stand på tilsvarende vis av nåværende eier.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier har pusset opp i stuen oppe. Stuen fikk ny dampsperreplast, ble lektet ut og nye veggplater satt opp og malt. Vegg mellom kjøkken og stue ble revet, og portal mellom gang og stue endret.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Kledningen på terassen nedes rekkverk ble oppgradert av nåverende eier

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier
Ida Løvli Hidle

Aleksander Hidle Nohr

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.

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.

Diverse
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

Hvitevarer medfølger som utgangspunkt ikke ved salget, men kan avtales særskilt dersom kjøper ønsker dette. 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 på 415 67 292 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 0,70 %
Tilstandsrapport fra kr 11 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 1 400
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 2 690
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 0
Foto kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

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 (Bjørnar Døhlen)

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

Dina Hadad
eiendomsmeglerfullmektig
dina.hadad@em1ostlandet.no
Tlf: 415 67 292

Ansvarlig megler

Caroline Evje
fagansvarlig
caroline.evje@em1ostlandet.no
Tlf: 971 49 204

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.

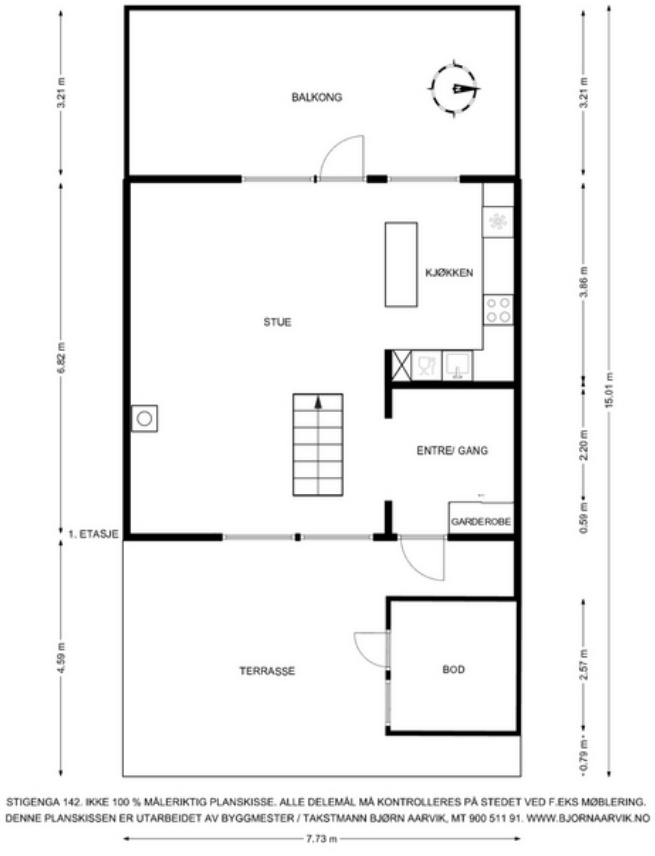
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.




142


142





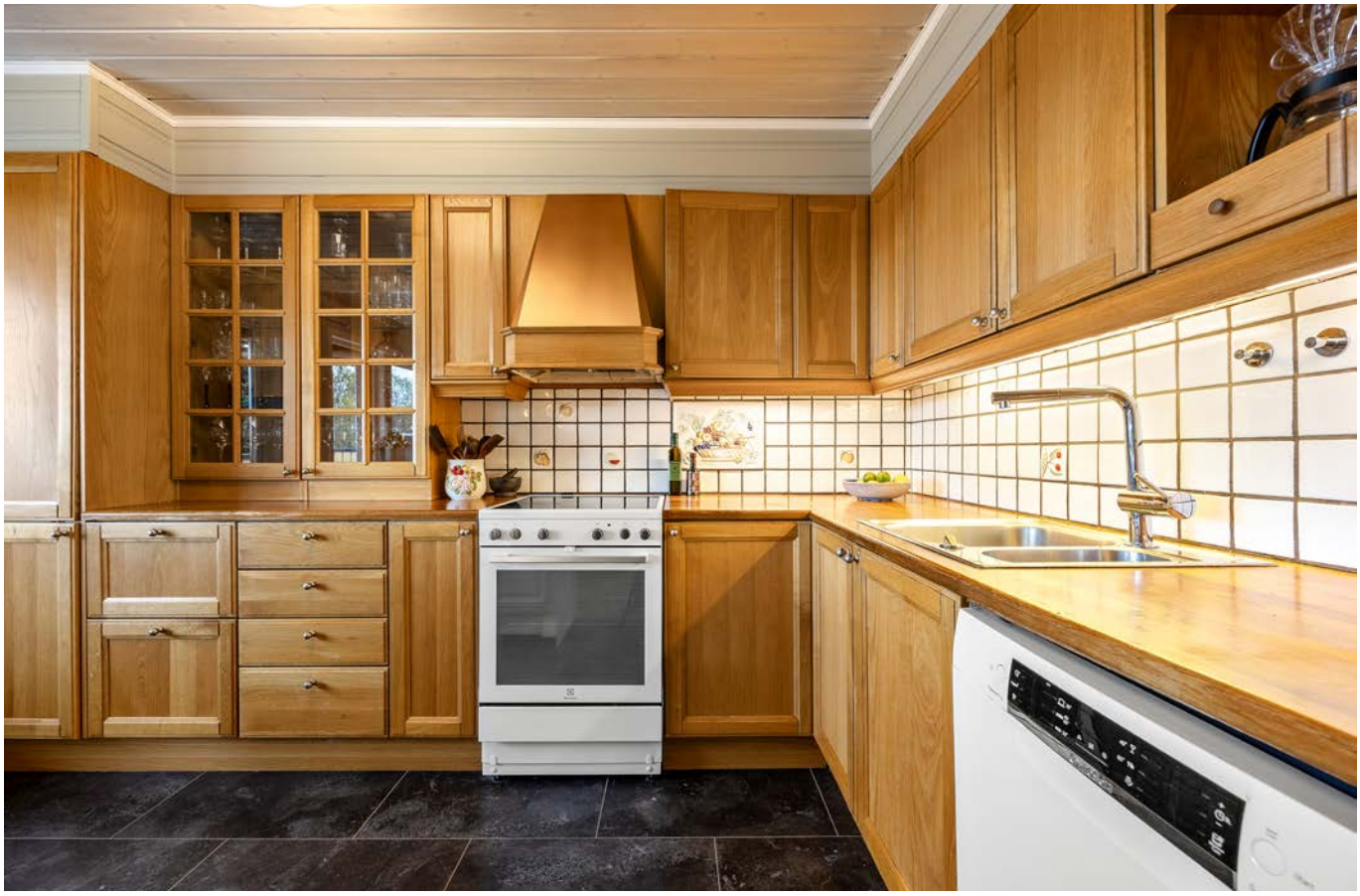
STIGENGA 142. IKKE 100 % MÅLERIKTIG PLANSKISSE. ALLE DELEMÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET VED F.EKS MØBLERING.
DENNE PLANSKISSEN ER UTARBEIDET AV BYGGMESTER / TAKSTMANN BJØRN AARVIK, MT 900 511 91. WWW.BJORNAARVIK.NO







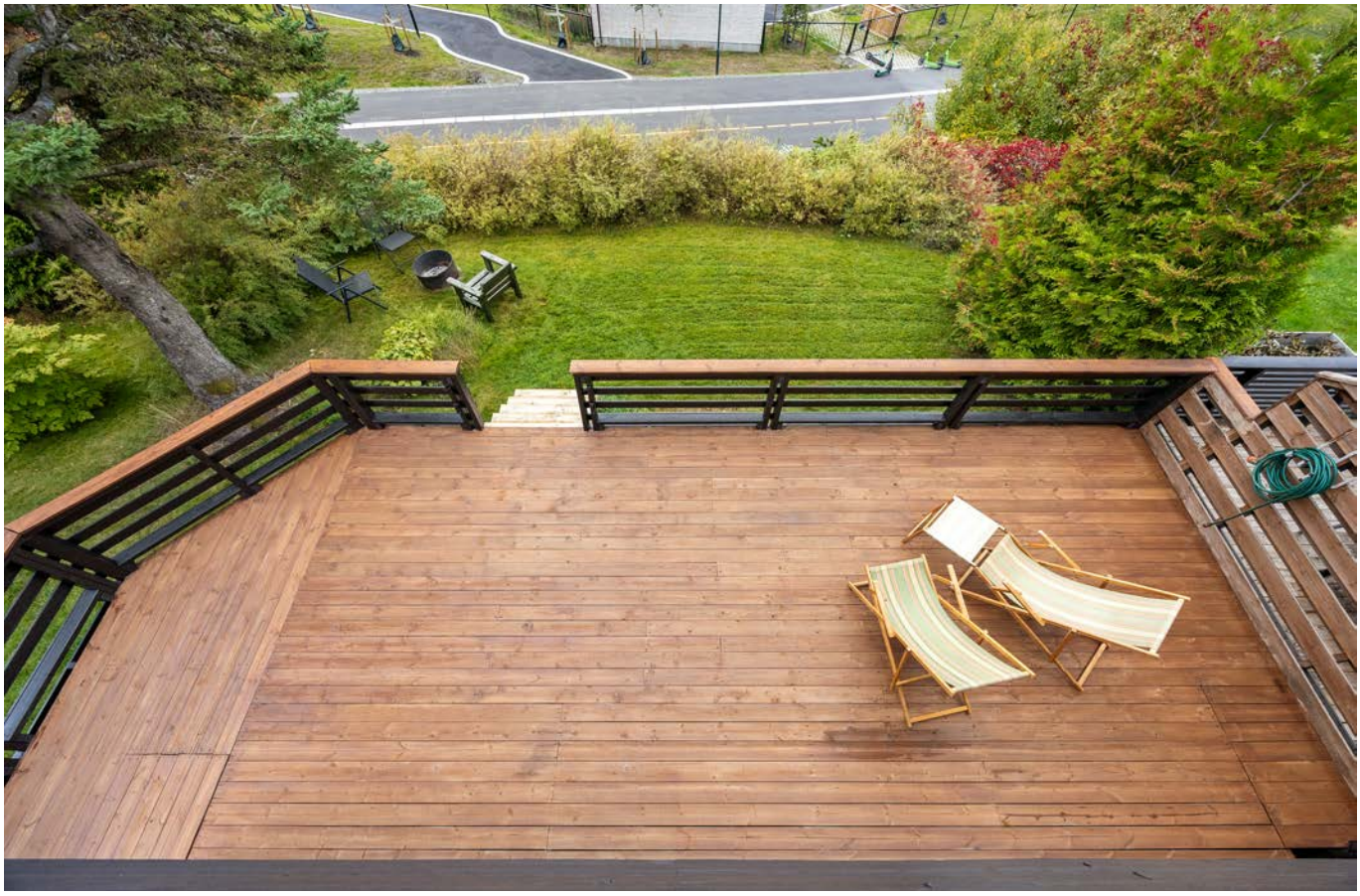












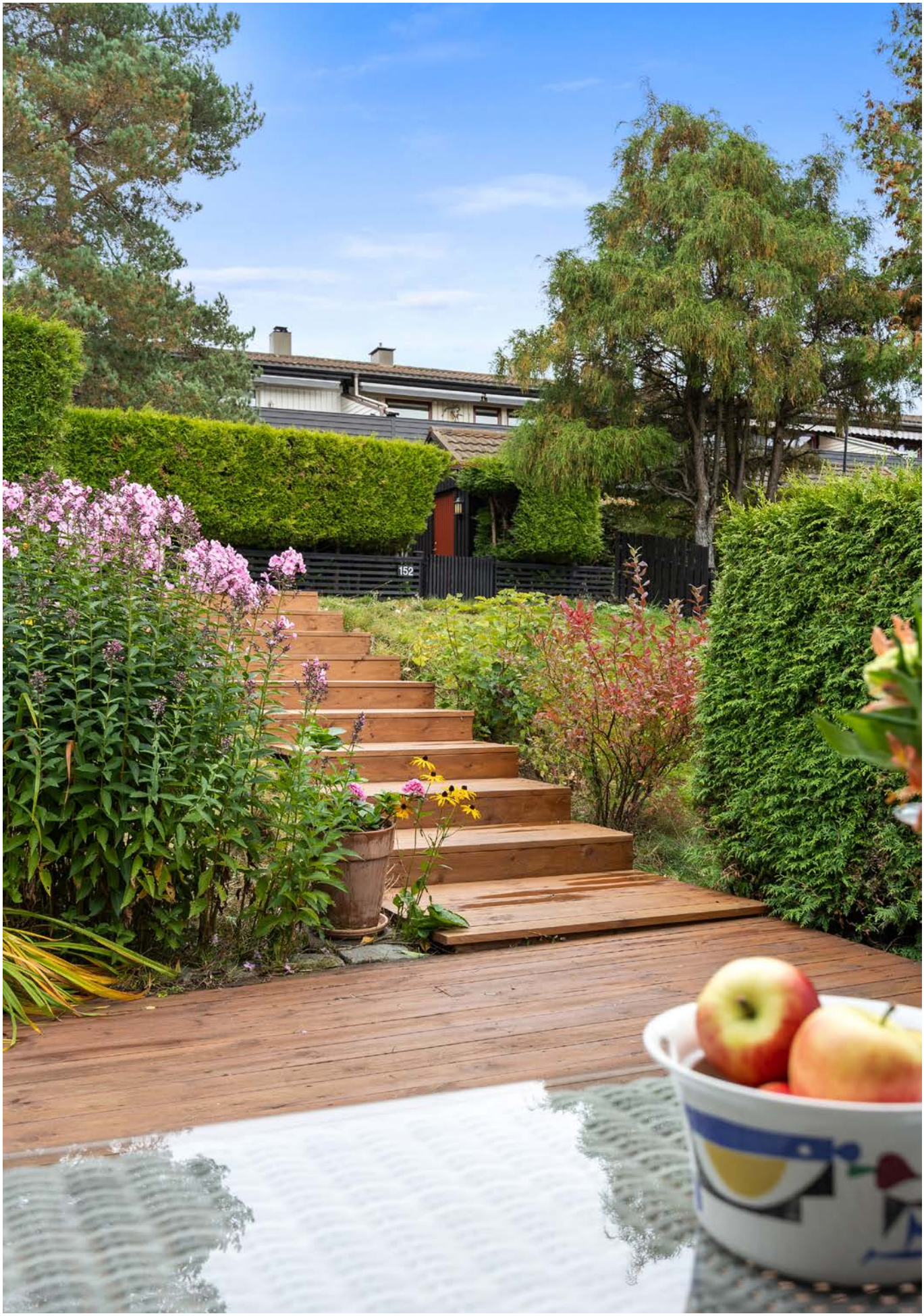



142








152







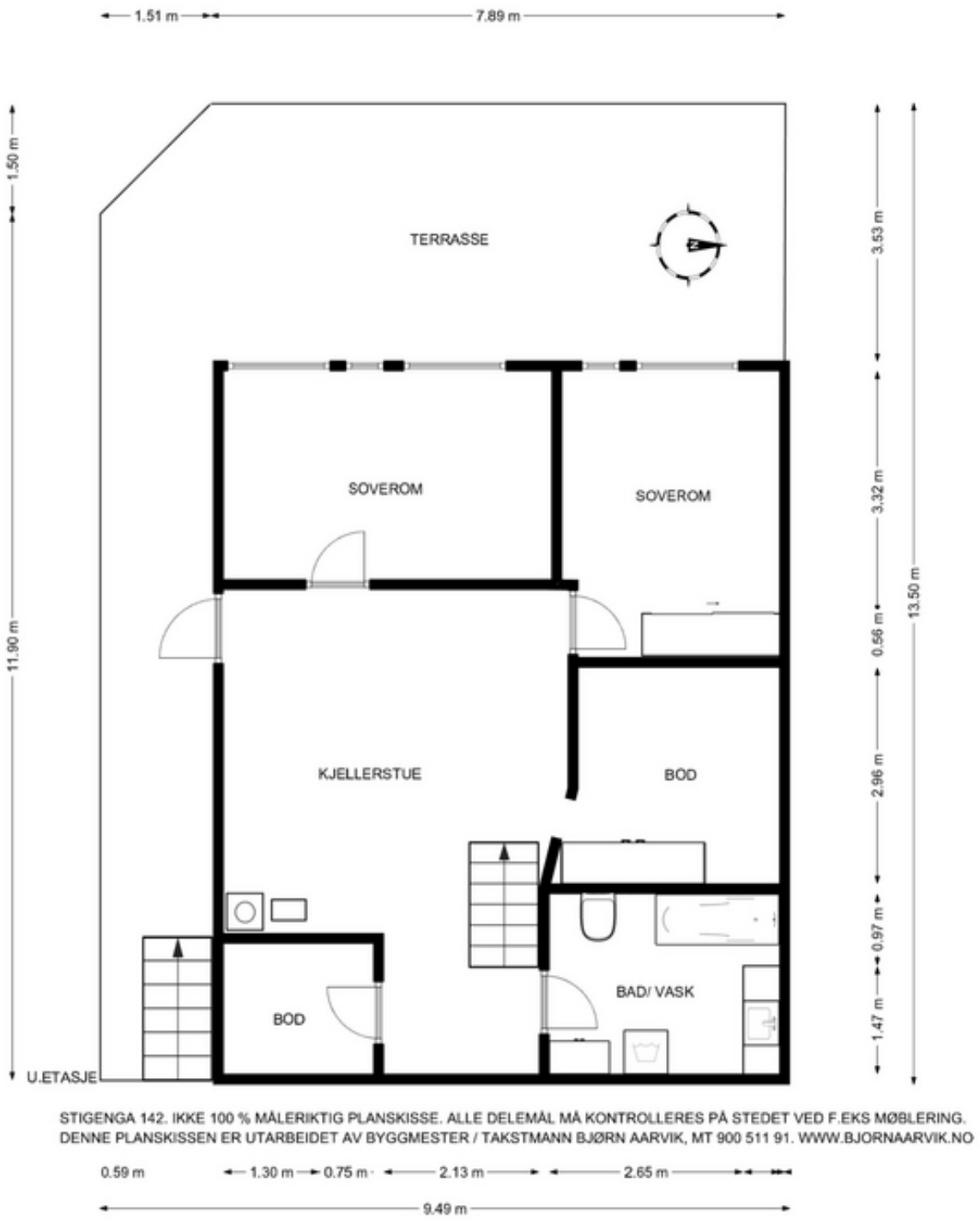








Plantegning



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

























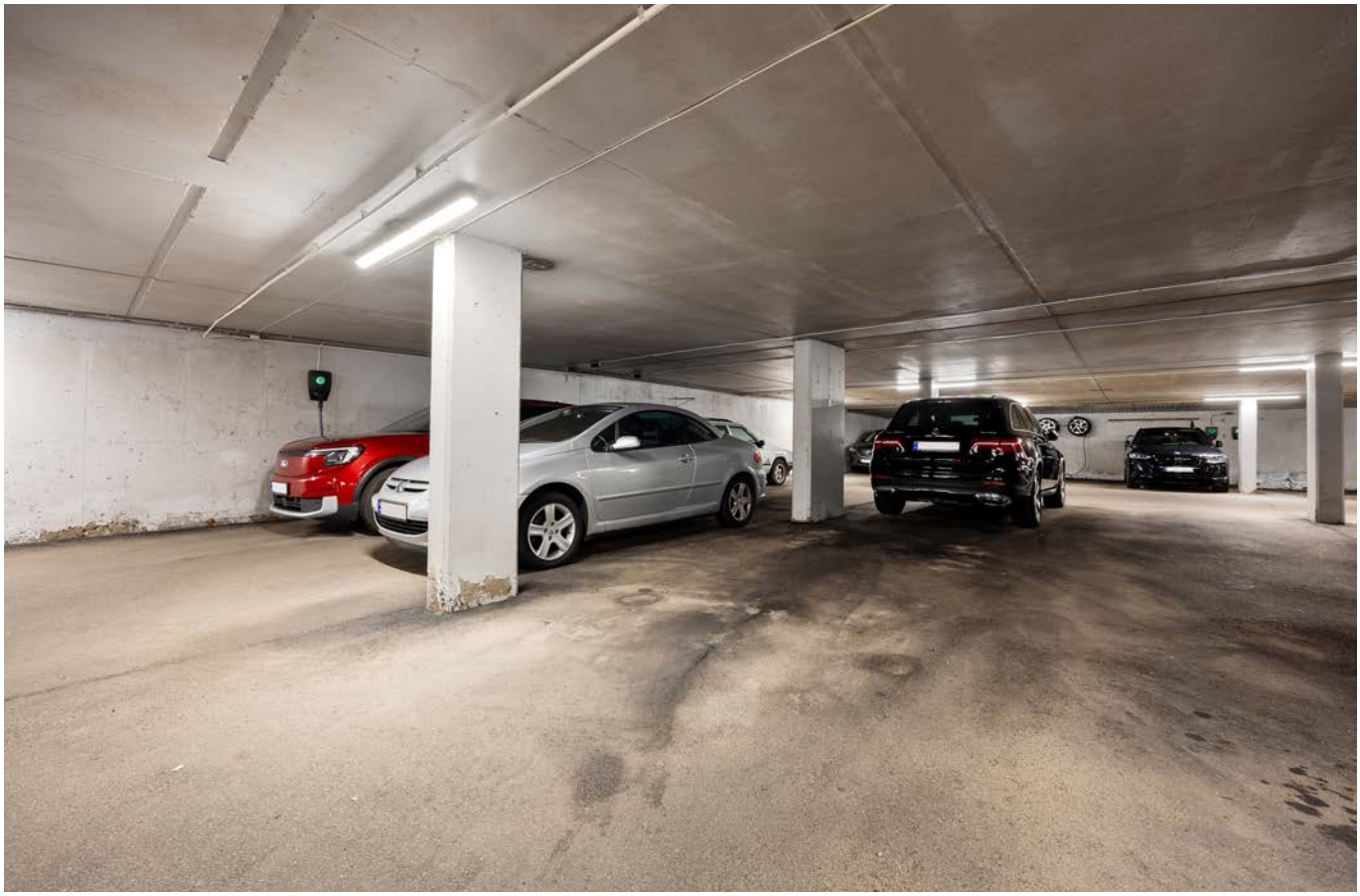




















Tilbehør og løsøre

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

STIGENGA 142

Nabolaget Stasjonsfjellet/Stigenga - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugenstua skole Linje 5N	**6 min** 0.4 km
Høybråten stasjon Linje L1	**9 min** 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	**18 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 15.7 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

SKOLER

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	**9 min** 0.6 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	**10 min** 0.8 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	**13 min** 1.1 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	**21 min** 1.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	**6 min** 0.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**16 min** 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**11 min** 7.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

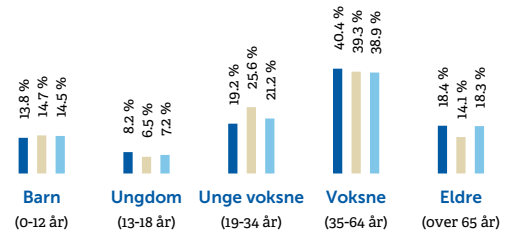
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stasjonsfjellet/Stigenga	1 871	708
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stig barnehage	**4 min**
Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	**8 min** 0.7 km
Haugenstua Skoles barnehage (1-5 år) 41 barn	**12 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Haugenstua PostNord	**10 min** 0.9 km
Coop Prix Høybråten	**13 min**

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. Egen bil
2. Tog/t-bane

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Stig skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.3 km	
Stasjonsfjellet skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km	
Stovner Trimsenter	**19 min**	
EVO SNØ	**7 min**	

BOLIGMASSE



100% rekkehus

«Landlig, rolig og lett adkomst til Oslo sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

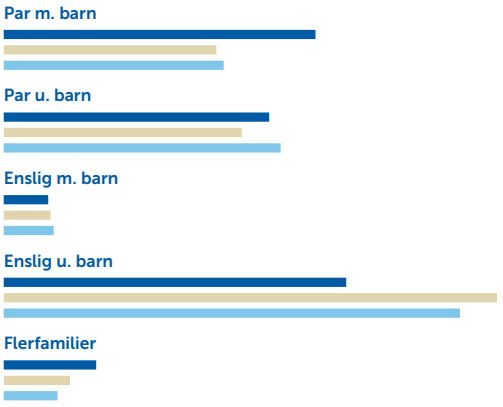
Stovner Senter	**19 min**
Apotek 1 Haugenstua	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



29% i barnehagealder
33% 6-12 år
17% 13-15 år
20% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

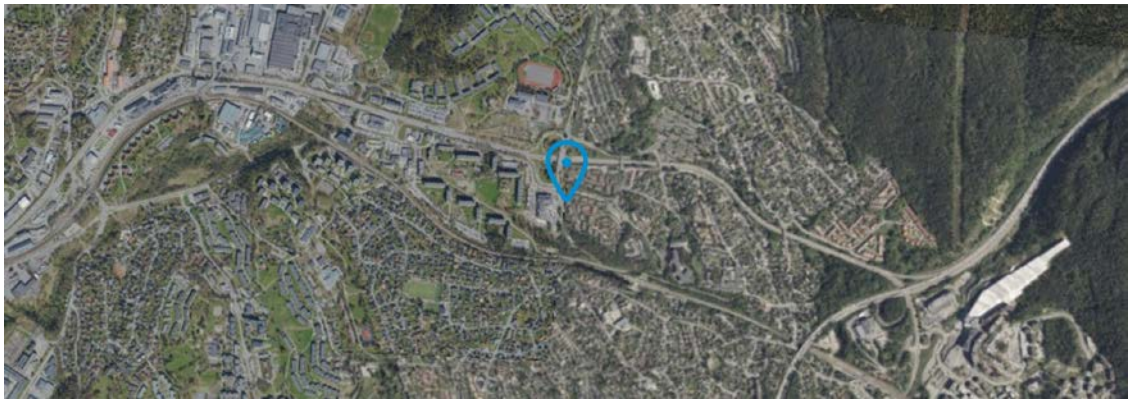


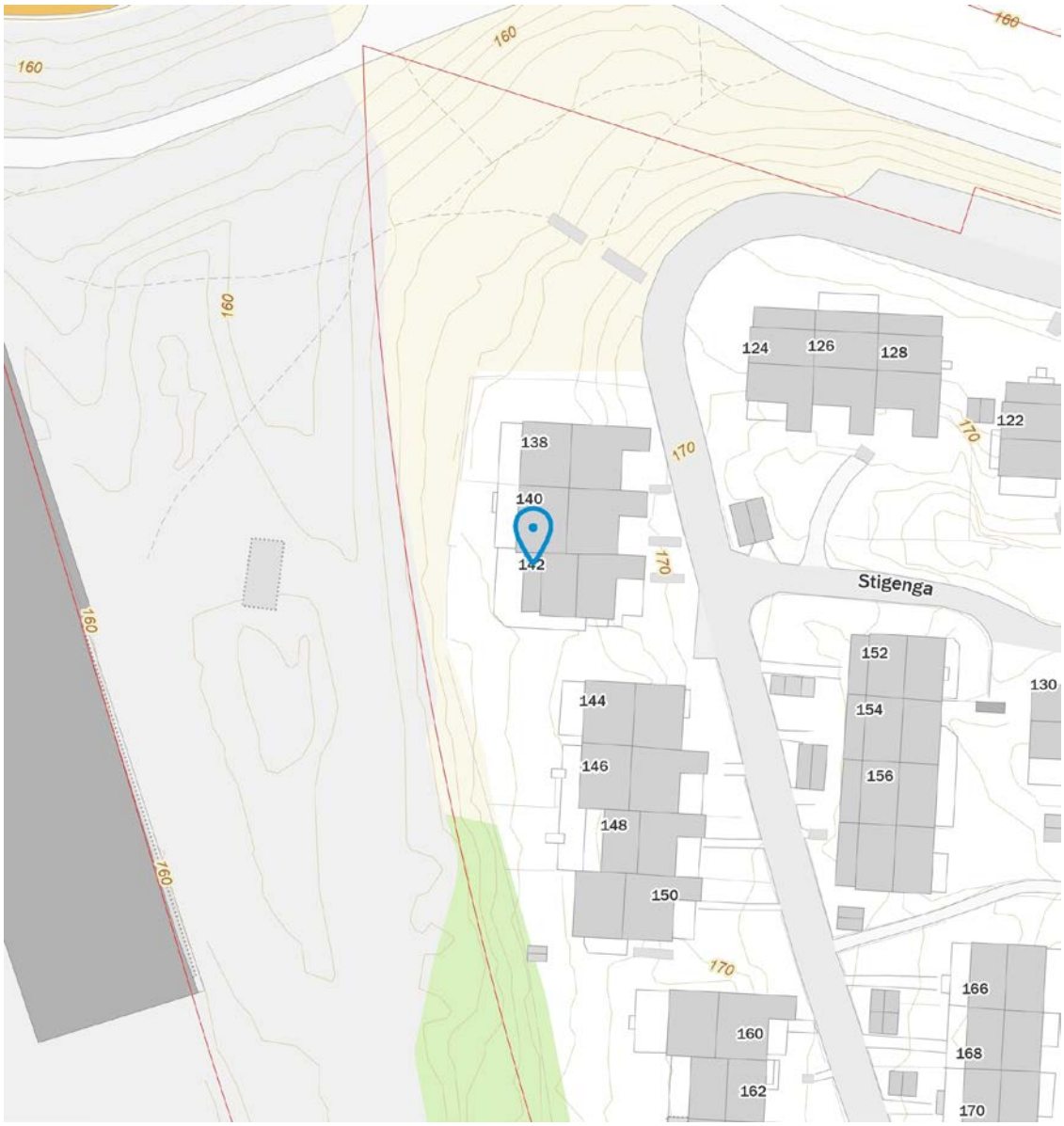
Stasjonsfjellet/Stigenga
Oslo og omegn
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Stigenga 142 , 0979 OSLO
OSLO kommune
gnr. 105, bnr. 393
Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 01.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1488 **Eiendomsverdi ref nr:** OR2012

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømrermester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.
Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.
Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.
Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.
#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:
Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger
Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.
Uavhengig kontroll av våtrom.
Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.
Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Stigenga 142 , 0979 OSLO
Gnr 105 - Bnr 393
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Stigenga 142 , 0979 OSLO
Gnr 105 - Bnr 393
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Stigenga 142 , 0979 OSLO
Gnr 105 - Bnr 393
0301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

God tilstand innvendig. God og noe mindre god tilstand utvendig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

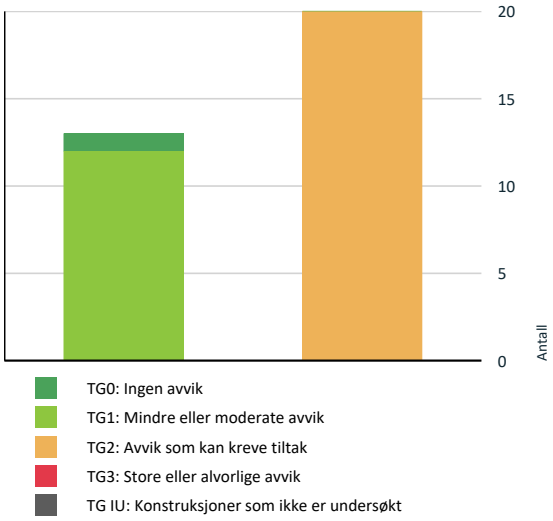
Bygget ut boareal, terrasse og bod.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Stigenga 142 , 0979 OSLO
Gnr 105 - Bnr 393
0301 OSLO

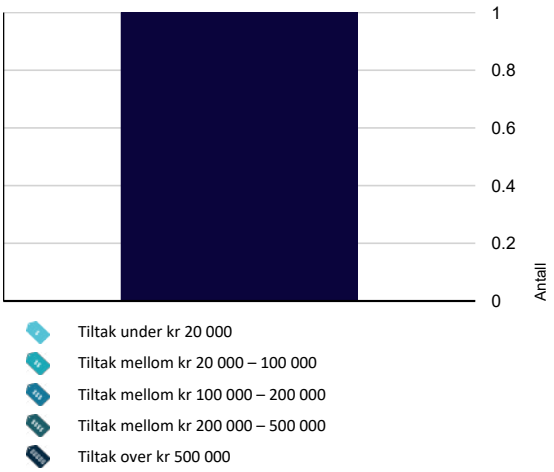
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. 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. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Stigenga 142 , 0979 OSLO
Gnr 105 - Bnr 393
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard
God standard.

Vedlikehold
Godt- og noe mindre godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
1979	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Decraplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av kledning er fra byggeår, og slitt. Tg grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon. Adkomst fra nedfellbar stige i 1.etasje.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Eldre isolerglassvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer og balkongdør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en antatt gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Eldre entredør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre entredør. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse, 14 m2. Terrasse, 44 m2. Balkong: 24 m2.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trykkimpregnert trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Åpning mellom trinn er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Foreta lokal utbedring.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Varmepumpe. Ikke funksjonstestet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre utvendige forhold - 1

Beskrivelse

Nyere terrassemarkise på inngangside.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tre-stav eikeparkett. Vinyl. Furugulv. Laminat. Fliser. Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

En del bruksslitasje på gulv- , tak- og veggflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag. Støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er påvist andre avvik:

Knirk og bruksslitasje på parkett 1.etasje. Avvik på skjevhetsmåling på stue i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Original elementpipe fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen spesielle tiltak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt kontrollsøk med fuktmåler på innsiden av kjellervegger med fuktmåler uten å påvise forhøyde fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen spesielle tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte og slette dører. Furudører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre dører. Tg 2 grunnet alder/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speil-og profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre skapinnredning. Tg 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Membran med dokumentert utførelse. (Faktura)

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Hvit laminat baderomsinnredning med profilerte fronter. Termostat dusjbatteri. Formstøpt servant. Ett-greps kran. Innebygget flislagt badekar. Gulvmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning. Bruksslitasje. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Hvit profilert - og eikeprofilerte skapinnredning/ fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Fliser over benk. Røros ventilatorhette. Oppvaskmaskin, Frittstående kjøleskap/frys. Frittstående komfyr med keramisk topp. Nyere kjøkkenøy i heltre eik.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre kjøkkenredning. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Over 500 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

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

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Nyere elektrisk anlegg med automatsikringer. 40 A hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger diverse fakturarer fra Linje elektro.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Som en generell sikkerhet, anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget av el. takstmann/ aut. el. installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men grunnet alder vurderes dreneringen som en risikokonstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betong pilarer

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Markterrasse på baksiden av huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Kontrollert helse, miljø og sikkerhet i forhold understående liste. (HMS)

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

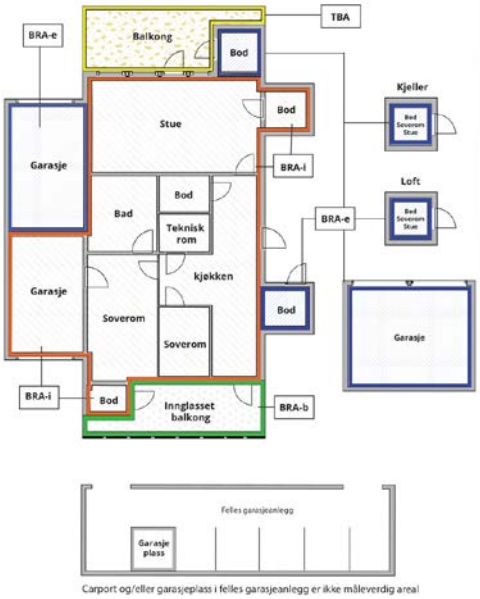
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	51	7		58	38
U.Etasje	73			73	44
SUM	**124**	**7**			**82**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken	Bod	
U.Etasje	Kjellerstue, bad, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i 1.etasje: +- 2.37 m. Takhøyde i 1.etasje: +- 2.37 m. Terrasse U.etasje: 44 m2. Terrasse 1.etasje: 14 m2. Balkong 1.etasje 24 m2. Utvendig bod 7 m2. Det bemerkes at takhøyde i oppholdsrom er lavere enn dagens forskrift på 2,40 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bygget ut boareal, terrasse og bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget kjøkkenøy. Gjort om åpning til entre. Lektet ut vegger i 1.etasje og lagt skjult elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap. Ny varmepumpe. Ny baderomsvifte. Ny trapp ned til inngangsparti. BRL: Fornyet membran-, nye terrassebord- og beslag på balkong.

Ufaglært arbeid: Terrassen på nedsiden av huset løsnet fra veggen grunnet store snømengder. Ble satt tilbake i stand på tilsvarende vis av nåværende eier. Nåværende eier har pusset opp i stuen oppe. Stuen fikk ny dampsperreplast, ble lektet ut og nye veggplater satt opp og malt. Vegg mellom kjøkken og stue ble revet, og portal mellom gang og stue endret. Kledningen/ rekkverk på terrassen ble oppgradert av nåværende eier.
eier

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Aleksander Hidle Nohr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	393		0	47131 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stigenga 142

Hjemmelshaver
Stigenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1065/STIGENGA BORETTSLAG	948518953	1065	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Nohr Aleksander Hidle, Hidle Ida Løvli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
65	100	40 400

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus beliggende i veletablert boligområde på Høybråten, bebygget med rekkehus. Gode adkomstforhold. Syd-og vestvendt balkong og terrasse, med utsikt mot fellesarealer og nærområdet. Parkering i off. gate samt gjesteparkering. Egen garasjeplass i felles garasjeanlegg. Bilfritt bomiljø. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet tomt. Bruksplen. Beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	91266296.			

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap.	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier.	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Diverse fakturaer fra Linje elektrofirma.		Fakturaer fra 2018-2024	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på arbeider på bad og kjøkken.	05.08.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2026	
2	05.10.2026	Korrigert rombetegnelse.

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Andre bilder



Nivellering av gulv. Skjevhetskontroll.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



For store åpninger i rekkverk i forhold til dagens krav.



Mekanisk avtrekk bad.



Kontroll av fall på gulv på bad



Kontroll av fall på gulv på bad



Sikringsskap.



Kursfortegnelse sikringsskap.



Kjellerbod. Ventilering.



Hulltaking og kontroll av fuktnivå i vegg mot bad



Nivellering av gulv. Skjevhetskontroll.



Kontroll på kald loft.



Kontroll på kald loft.



Kontroll på kald loft.



VVB



Kontroll av stikkontakt til VVB



VVB fra 2002



Bilde av terrasse oversendt av eier i etterkant av befaringen.



Bilde av terrasse oversendt av eier i etterkant av befaringen.



Bilde av kjøkkengulv oversendt av eier i etterkant av befaringen.



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

Ida Løvli Hidle

Aleksander Hidle Nohr

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stigenga 142
0979 OSLO

0301-105/393/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Rotte gnagde hull på klosettstuss.
Liten lekkasje avløp fra servant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rørleggersentralen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger skiftet klosettstuss. Borettslaget refunderte utgiften. Borettslaget har utbedret rotteproblemet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Lørenskog Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Reperasjon av avløp fra servant. Satt inn push up ventil

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: Brødrene Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I forrige eiers kvittering for arbeid står membran nevnt, og det er utført av fagfolk

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

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?

• **Ja**

Forrige eier opplyste i sin egenerklæring at det var en utetthet i forbindelse med borettslagets utbedring /etterisolering av gavlvegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Borettslagets entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste i egenerklæring at dette ble utbedret av borettslagets entreprenør. Vi er usikker på nøyaktig år, men antar det var omkring 2006 da arbeidet med gavlveggene ble gjort.

---

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?

- **Ja**

Borettslaget har tidligere hatt problemer med rotter, men har jobbet med skadedyrbekjempelse og vi har inntrykk av at det har fungert godt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Stigenga har siden 2019 hatt avtale med Anticimex bl.a. feller i avløpssystem og i borettslaget.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Ja**

Lekk hjørnekobling i utendørs kran.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Høybråten Rørleggerbedrift AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet hjørnekobling.

---

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?

- **Ja**

Satt inn ny avtrekksvifte på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Linje Elektro Service AS
   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny avtrekksvifte

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: AC Senteret
   Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe. Har hatt regelmessig service.

---

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?: 2017

Firmanavn: Linje Elektro Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjult opplegg i stue oppe med stikkontakter og ny kurs. Samt utekontakt og dimmere.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Linje Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Utekontakt varmepumpe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Linje Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte innmat i sikringsskap. Bytte spotter i vitrineskap og ved ytterdør

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?

- **Ja**

Forrige eier opplyser: bygget ut boareal, terrasse og bod.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Vi har dokumenter fra forrige eier som omhandler utbyggingen bl.a.fra Oslo Bygningskontroll.

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?

• **Ja**

Det finnes tilstandsvurdering fra takstmann og egenerklæring fra forrige selger salgsoppgaven fra da vi kjøpte.

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

• **Ja**

Nye Stig skole og barnehage er enda ikke ferdigstilt, så det kan forekomme noe byggestøy. Skolen skal etter planen være ferdigstilt til skolestart 2026.

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?

• **Ja**

Borettslaget er fra 70-tallet, og har derfor noe vedlikehold som skal gjøres. Styret sa på forrige årsmøte at de jobber med en vedlikeholdsplan og husleien vil etter all sannsynlighet bli økt noe. Det er ikke noen konkret plan eller vedtak pr. i dag som påvirker utgifter.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rb Snekker Robert Bernad

   Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp ned til inngangsparti

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Borettslaget valgte faglært bedrift

   Beskrivelse av arbeidet: Membran på altan over soverom ble fornyet av borettslaget pga. alder.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Terrassen på nedsiden av huset løsnet fra veggen grunnet store snømengder. Ble satt tilbake i stand på tilsvarende vis av nåværende eier.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier har pusset opp i stuen oppe. Stuen fikk ny dampsperreplast, ble lektet ut og nye veggplater satt opp og malt. Vegg mellom kjøkken og stue ble revet, og portal mellom gang og stue endret.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Kledningen på terassen nedes rekkverk ble oppgradert av nåverende eier

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

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

Bolig 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.

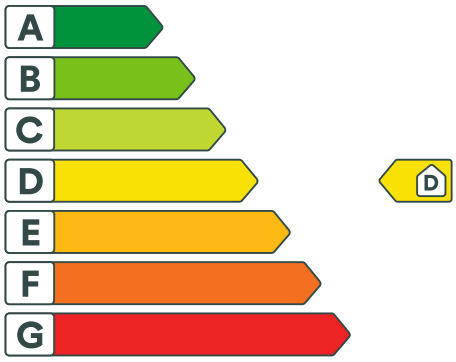
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Stigenga 142, 0979 OSLO**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363705**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80765096**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **393**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **208,50**

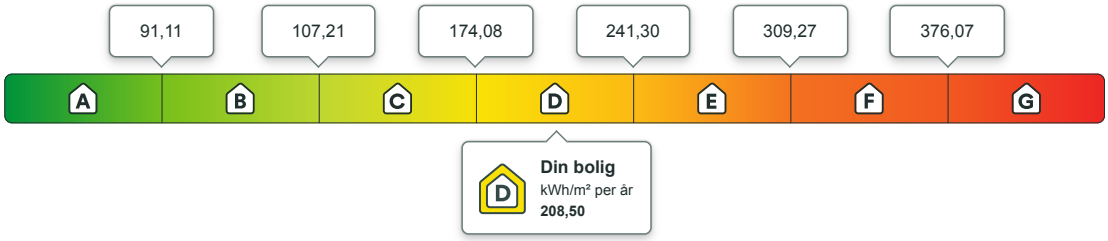
Stigenga 142, 0979 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 854,45	**208,50**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Stigenga 142, 0979 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Stigenga 142, 0979 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Dina Hadad
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: dina.hadad@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260354 . Vår ref.: 0390-1-1065 Dato: 30.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stigenga Borettslag
Organisasjonsnr:	948518953
Andelseier:	Hidle, Ida Løvli
Medeier:	Nohr, Aleksander Hidle
Leilighetsnummer:	1065
Adresse:	Stigenga 142, 0979 OSLO
Andelsnummer:	65
Gnr.	105
Bnr.	393

Borettsinnskudd: Kr. 40 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91266296.
- 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.

Økning i felleskostnader: Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 6% fra og med 01.01.2026. Økningen gjelder også parkeringsleie, utebod og leietilllegg påbygg og telenor. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Tilbygg: Det er faste regler for tilbygg, verandaer og boder vedtatt av generalforsamlingen. Styret administrerer utbyggingssaker. Det betales en ekstra leie for tilbygg. Parkering: Alle har hver sin garasjeplass i garasjehus, i tillegg kan det leies parkeringsplass ute.
Parkerings/garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Stigenga borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. De som har el-billader belastes om ønskelig et månedlig akontobeløp for strømforbruk. Forbruket blir uansett avregnet en til to ganger pr. år og man må betale for sitt forbruk. Ta kontakt med styret for mer informasjon om ordningen. Borettslaget har installert ett ladeanlegg i garasjehusene med dynamisk laststyring. Anlegget er av typen ZAP TEC. Ladeboks kan kun bestilles fra Elektro Nettverk Service AS. Kostnader for etablering av ladestasjon og service av ladestasjon betales av beboer etter gjeldende priser. I tillegg er det montert 2 ladestasjoner utvendig ved øvre garasjehus, disse kan også beboere benytte, også gjester, betaling for bruk gjøres via app. Planlagt vedlikehold/ rehabiliteringer: Se siste årsberettning/ kontakt styret for informasjon om utført/ planlagt vedlikehold. Det ble på ekstraordinær generalforsamling 02.12.2019 vedtatt følgende: Tak/brannsikring av loft, isolering, utskiftning av kledning samt bytte av vinduer. Estimert prosjektkostnad kr 130 256 992. Se også innkalling og protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.20. Grunnet uenighet rundt gyldigheten av vedtaket om nevnte rehabiliteringer, må megler kontakte styret ifm. salg av andel i borettslaget for mer informasjon. OBOS prosjekt har utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel for borettslaget i 2016. Ta kontakt med styret for mer informasjon. Hjemmeside: https://vibbo.no/stigenga. Borettslaget fikk i juli 2024 innvilget kassakreditt på kr 500 000. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Avvikende vedlikeholdsplikt for andel 100/ leilighetsnummer 1100. Megler må innhente signert erklæring ved salg, samt opplyse om dette i salgsdokumenter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207779768
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	6 865 968,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207973912
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	6 678 902,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 869,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Telenor	251,22	
Leietillegg påbygg	144,16	
Utebod	41,34	
Felleskostnader	6 433,14	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 869,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 587,-
Annen formue:	19 908,-
Gjeld:	94 357,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207779768
Restsaldo:	45 164,43
Kapitalkostnader:	718,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207973912
Restsaldo:	43 940,50
Kapitalkostnader:	365,16
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89 104,93,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
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/Mohammad Hasim Nabi, e-post: stigenga@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.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 390
Stigenga Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stigenga Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
10. juni 2026 kl. 18:00, Stasjonsfjellet skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Etablering av nedgravde søppelbrønner
9. Investering i en felles tilhenger
10. Endring i vedtekter
11. Endring i husordensregler
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Stigenga 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

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 390 Stigenga Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 390 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorarer foreslås å settes til kr 40 000. Fordeles mellom valgkomiteen og velferdskomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 40 000.

Sak 8

Etablering av nedgravde søppelbrønner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å etablere nedgravde søppelbrønner i borettslaget. Dagens løsning for avfallshåndtering medfører utfordringer knyttet til kapasitet, lukt, estetikk og vedlikehold. Borettslaget har i tillegg over tid hatt utfordringer med gnagere i tilknytning til eksisterende avfallsløsning.

Nedgravde søppelbrønner benyttes i økende grad i boligområder fordi de gir bedre renovasjonshåndtering, et ryddigere uteområde og reduserer tilgangen på avfall for rotter og andre skadedyr.

Fordeler ved nedgravde søppelbrønner

- Bedre kapasitet for avfall og redusert risiko for overfylte beholdere
- Mindre lukt og bedre hygiene
- Penere og mer ryddig uteområde
- Bedre løsning for kildesortering
- Redusert behov for hyppig tømming
- Redusert risiko for rotter og andre gnagere ved at avfallet oppbevares mer lukket og utilgjengelig
- Økt verdi og attraktivitet for borettslaget

Styrets arbeid

Styret har innhentet priser fra aktuelle leverandører og avklart foreslått plassering av søppelbrønnene. Det er også utarbeidet en foreløpig finansierings- og nedbetalingsplan som vil bli presentert på generalforsamlingen.

Styret vurderer prosjektet som gjennomførbart og hensiktsmessig for borettslaget, og ber derfor generalforsamlingen om godkjenning til å igangsette arbeidet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner etablering av nedgravde søppelbrønner i henhold til styrets fremlagte plan, inkludert foreslått plassering og finansieringsmodell, og gir styret fullmakt til å igangsette prosjektet og inngå nødvendige avtaler for gjennomføring av arbeidet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om etablering av nedgravde søppelbrønner i borettslaget. Styret gis fullmakt til å igangsette prosjektet, inngå nødvendige avtaler og gjennomføre arbeidet i henhold til fremlagt plan og finansieringsmodell.

Sak 9

Investering i en felles tilhenger

Forslag fremmet av:
Mathis Marien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnlag:

Beboerne i Stigenga kan låne en tilhenger som eies av borettslaget til privat bruk. Hensikten er at beboerne lettvint kan utføre transport på en effektiv måte.

Praktisk info:

Styret får fullmakt fra årsmøtet til å utarbeide retningslinjer for rettferdig utlån. Tilhengeren trenger fast parkering når den ikke brukes.

Mvh

Mathis Marien

Stigenga 280

Styrets innstilling
Vurdering av forslag om kjøp av tilhenger

Styret har vurdert forslaget om at borettslaget skal kjøpe inn en tilhenger finansiert over fellesutgiftene, for utlån til beboerne. Styret anbefaler ikke å gå videre med dette, og vil peke på følgende ulemper og utfordringer:

- **Økonomi og prioritering:** En tilhenger vil medføre både innkjøpskostnad og løpende utgifter til vedlikehold, reparasjoner, forsikring og eventuell utskifting. Dette må dekkes av fellesmidler, selv om behovet for tilhenger varierer og ikke alle beboere vil ha nytte av tilbudet.

- **Ansvar og administrasjon:** Borettslaget vil få ansvar for lagring, utlån, booking, kontroll av tilstand før og etter bruk, samt håndtering av eventuelle skader eller uhell. Styret ønsker ikke å påta seg dette ekstra ansvaret.
- **Skade- og ansvarsrisiko:** Ved feilbruk, ulykker eller mangelfull sikring av last kan borettslaget bli involvert i ansvarsspørsmål, selv om hengeren lånes ut gratis. Dette kan skape både juridiske og forsikringsmessige utfordringer.
- **Plass og lagring:** Tilhengeren må oppbevares et sted, noe som kan være krevende med tanke på plass, tilgjengelighet og sikkerhet.
- **Gode eksisterende alternativer:** Det finnes allerede et enkelt og fleksibelt alternativ i nærområdet, med mulighet for å leie tilhenger hos Circle K kun fem minutter unna. Dette gir beboerne tilgang ved behov, uten at borettslaget må binde opp fellesmidler eller påta seg ekstra ansvar.

På bakgrunn av dette mener styret at kjøp av tilhenger ikke er en hensiktsmessig bruk av borettslagets fellesmidler.

Forslag til vedtak

Generalforsamling vedtar innkjøp av felles tilhenger.

Sak 10

Endring i vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendringer – § 4-3 og § 5

Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

1. Endring i 4-3 Bygningsmessige arbeider

Det foreslås å legge til to nye bestemmelser som tydeliggjør regler for private tiltak på eiendommen og ansvar ved rehabilitering/felles tiltak.

Nytt 4-3 (5):

Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk, slik som gjerder, støttemurer, espalier, terrasser, plattinger mv., må oppføres etter godkjennelse fra styret.

Nytt 4-3 (6):

Kostnader til de- og remontering av installasjoner eller utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i 4-3 (5), skal ved rehabilitering eller andre felles tiltak på eiendommen belastes den aktuelle andelen.

Bakgrunn for endringen:
Forslaget skal tydeliggjøre krav til godkjenning av private tiltak som påvirker borettslagets helhetsinntrykk, samt avklare økonomisk ansvar ved rehabiliterering og felles prosjekter.

2. Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret foreslår å presisere andelseiers vedlikeholdsansvar for rør og ledninger.

Dagens ordlyd i 5-1 (1):

Den enkelte andelseier skal holde boligen […] i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring […]

Foreslått ny ordlyd i 5-1 (1):

Den enkelte andelseier skal holde boligen […] i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, **rør etter stoppekran og avløp etter første grenrør i boligen**, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring […]
Andelseier har vedlikeholdsansvaret for rør og ledninger selv om disse er innebygd i bærende konstruksjoner.

Dagens ordlyd i 5-1 (2):

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør [...]

Foreslått ny ordlyd i 5-1 (2):

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som **rør etter stoppekran og avløp etter første grenrør i boligen** [...]

Bakgrunn for endringen:
Forslaget skal tydeliggjøre skillet mellom andelseiers og borettslagets ansvar for rør, avløp og ledninger.

3. Endring i 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Styret foreslår å presisere borettslagets vedlikeholdsansvar.

Dagens ordlyd i 5-2 (3):

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer [...] 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.

Foreslått ny ordlyd i 5-2 (3):

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdør til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, **rør frem til stoppekran og avløp frem til første grenrør i boligen**, samt **ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner frem til første hovedsikring**, med unntak av varmekabler.

Bakgrunn for endringen:
Forslaget skal avklare hvilke deler av rør- og ledningsnettet som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling – forslag til vedtektsendringer

Styret foreslår endringer i vedtektene 4-3, 5-1 og 5-2 for å tydeliggjøre ansvarsforhold og sikre en enhetlig forvaltning og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og uteområder.

1. Endring i 4-3 Bygningsmessige arbeider – nye punkt (5) og (6)

Styret foreslår å innføre nye bestemmelser knyttet til private installasjoner og tiltak som påvirker borettslagets utseende og felles rehabiliteringsarbeider.

Bakgrunnen for forslaget er behovet for tydeligere regulering av private tiltak som gjerder, terrasser, plattinger, støttemurer og lignende installasjoner. Slike tiltak kan påvirke både husenes visuelle uttrykk, borettslagets helhetsinntrykk og gjennomføringen av fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter.

Styret ønsker derfor at:

- alle tiltak som påvirker byggenes utseende eller anleggets helhetsinntrykk fortsatt skal være søknadspliktige og kreve styrets godkjenning,
- tillatelser til slike tiltak skal anses som midlertidige og kunne revurderes dersom forholdene tilsier det,
- kostnader knyttet til demontering og eventuell remontering av private installasjoner ved rehabilitering eller andre fellestiltak skal bæres av den andelen installasjonen tilhører,

- styret eller generalforsamlingen skal kunne avgjøre om remontering skal tillates.

Styret mener dette vil bidra til mer forutsigbarhet, rettferdig kostnadsfordeling og enklere gjennomføring av nødvendige fellestiltak.

2. Endringer i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret foreslår presiseringer og oppdateringer i bestemmelsene om andelseiers vedlikeholdsansvar.

Hensikten med endringene er å tydeliggjøre hvilke installasjoner og bygningsdeler som faller inn under den enkelte andelseiers ansvar, særlig knyttet til:

- rør og avløp etter stoppekran og første grenrør,
- elektriske anlegg fra første hovedsikring/inntakssikring,
- varmekabler,
- inventar og tekniske installasjoner,
- våtrom og forebygging av lekkasjer,
- nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Styret foreslår også å videreføre og tydeliggjøre bestemmelsen om andelseiers ansvar for beising av boliger og tilhørende boder, samtidig som borettslaget fortsatt holder nødvendig materiell og fastsetter vedlikeholdsintervaller og fargevalg.

Styret vurderer at tydeligere ansvarsbeskrivelser vil redusere tvister og uklarheter omkring vedlikeholdsplikt og kostnadsansvar.

3. Endringer i 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Styret foreslår videre en tydeliggjøring av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forslaget presiserer at borettslagets ansvar blant annet omfatter:

- utskifting av vinduer og ytterdører,
- reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner,
- rør frem til stoppekran,
- avløp frem til første grenrør,
- elektriske ledninger bygget inn i bærende konstruksjoner frem til første hovedsikring,
- samt andre felles bygningsmessige installasjoner som naturlig ligger under borettslagets ansvar.

Det presiseres samtidig at varmekabler fortsatt er andelseiers ansvar.

Styret mener disse presiseringene vil gi et klarere skille mellom borettslagets og andelseiers vedlikeholdsansvar, og bidra til en mer effektiv og forutsigbar forvaltning av eiendommen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endring i vedtektene punkt 4-3, 5-1 og 5-2 slikt beskrevet i sakteksten over

Sak 11

Endring i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

S-390 STIGENGA BORETTSLAG - 2 - HUSORDENSREGLER

4. RADIO/TV-ANLEGGET

Hver leilighet er utstyrt med et fiberoptisk/EKOM uttak for mottak av TV og internett. Til hver leilighet følger en dekoder/modem, utstyret skal følge leiligheten ved flytting. Annet utvendig antenneopplegg vil ikke kunne settes opp uten spesielt samtykke fra styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling – punkt 4 Radio/TV-anlegget

Styret foreslår å endre bestemmelsen under punkt 4 «Radio/TV-anlegget» for å oppdatere ordlyden i tråd med dagens tekniske løsninger og behov.

Nåværende bestemmelse beskriver fiberoptisk/EKOM-uttak og tilhørende dekoder/modem, samt begrensninger for utvendige antenneanlegg. Styret vurderer at bestemmelsen bør moderniseres og presiseres for å sikre en mer tidsriktig og fleksibel regulering.

Forslag til ny ordlyd:

Hver leilighet er tilknyttet borettslagets godkjente infrastruktur for TV- og internettjenester. Utstyr som tilhører borettslaget eller leverandøren og som følger leiligheten, skal overleveres ved salg eller flytting. Oppsetting av utvendige antenner, paraboler eller annet tilsvarende utstyr er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret.

Begrunnelse:
Endringen skal sikre at husordensreglene er teknologinøytrale, lettere å forstå og bedre tilpasset fremtidige løsninger, samtidig som borettslagets fasader og fellesarealer ivaretas.

Forslag til vedtak

Punkt 4 endres til ny ordlyd slikt beskrevet i sakteksten over

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det er tre stk til valg som styremedlem.
Dette på grunn av at Marcin som satt for to år har valgt å trekke seg.

Roller og kandidater

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

- Andreas Skarderud

- David Nese
- Elise Austad Austad

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

- Daniel Tørnqvist
- Elin Tverås
- Saima Azam

Valg av 2 miljø-velferdskomité Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

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

- Elin Dahl
- Robert Aas Kristiansen

Sak 13

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:

- Mohammad Hasim Nabi

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets beretning for perioden 2025–2026

Borettslagets virksomhet

Borettslaget består av 152 boenheter. Styrets arbeid i perioden har hatt fokus på sikker drift, vedlikehold, oppfølging av tekniske anlegg samt ivaretakelse av beboernes felles interesser.

Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av styreleder og tre styremedlemmer, samt tre varamedlemmer. Nestleder trakk seg fra vervet i oktober 2025. Ett varamedlem trådte inn fra april 2026 for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 15 ordinære styremøter. I tillegg har styret hatt faste arbeidsmøter hver onsdag gjennom hele perioden. Dette har bidratt til tett oppfølging av løpende saker, prosjekter og henvendelser fra beboere.

Viktige saker og prosjekter

Styret har behandlet en rekke viktige saker, blant annet:

Lekkasje i avløpsrør i øvre del av borettslaget. Styret ble gjort kjent med lekkasje i avløpsrør på eiendommen og igangsatte nødvendige undersøkelser. Det ble innhentet pristilbud fra to ulike håndverkere før styret besluttet å inngå avtale med Juuls rørservice AS.

Under arbeidet ble det avdekket at lekkasjen ikke bare stammet fra ett punkt, men at det også forelå ytterligere lekkasje på strekningen frem til hovedkummen. Som følge av dette ble prosjektet delt opp i to separate faser for å sikre korrekt og fullstendig utbedring.

Etter at begge lekkasjene var reparert, ble arbeidet avsluttet med tilbakeføring av berørte områder, inkludert grøntarealer og asfalt, til opprinnelig stand

Etablering av nytt samarbeid med P-Service, samt innføring av nye regler for gjesteparkering Under generalforsamlingen i 2025 ble det uttrykt stor interesse for å innføre nye regler for gjesteparkering, ettersom flere av borettslagets parkeringsplasser i praksis ble benyttet av pendlere fremfor gjester. På bakgrunn av dette har styret arbeidet aktivt overfor P-Service for å etablere en ordning som ivaretar borettslagets behov uten ekstra kostnader.

Som følge av dette arbeidet er det inngått en avtale med P-Service som innebærer at nye skilt for gjesteparkering er montert i hele borettslaget uten kostnad. Videre påløper det ingen utgifter for borettslaget knyttet til bruk av P-Service sitt nettbaserte system. Avtalen er inngått på initiativ fra beboere og vurderes som en hensiktsmessig løsning for å sikre korrekt bruk av gjesteparkering.

Rehabilitering av fotballbanen

Styret har i løpet av året arbeidet målrettet med oppgradering av fotballbanen i borettslaget. Det ble lagt ned betydelig innsats i å kartlegge finansieringsmuligheter og søke støtte fra ulike instanser. Arbeidet resulterte i at bydel Stovner godkjente tiltaket og innvilget et tilskudd på kr 150 000. Resterende finansiering ble dekket gjennom OBOS sin Miljøkonto, som er øremerket slike miljø- og nærmiljøtiltak.

Parallelt med søknadsarbeidet brukte styret god tid på å finne en leverandør som kunne levere i henhold til gjeldende krav og retningslinjer fra myndighetene. Etter en grundig vurderingsprosess falt valget på selskapet Moovment. Styret har hatt tett dialog og et godt samarbeid med leverandøren gjennom hele prosessen, med flere avklaringer og justeringer underveis, for å sikre et best mulig sluttresultat.

Gjennom målrettede forhandlinger sikret styret to gratis stolper bak fotballmålet allerede tidlig i prosessen.

Styret er tilfreds med gjennomføringen av prosjektet og mener oppgraderingen vil bidra positivt til økt trivsel og aktivitet for voksne og barn i borettslaget.

Inngåelse av nye sommer- og vinteravtaler med Bygård Service

Styret har i løpet av perioden inngått ny avtale med Bygård Service om utførelse av både sommer- og vintervedlikehold i borettslaget. Over tid har borettslaget benyttet to ulike leverandører for disse tjenestene, noe som har medført økte kostnader og mer krevende koordinering.

Styret har derfor vurdert det som hensiktsmessig å samle tjenestene hos én leverandør for å sikre bedre kommunikasjon, tydeligere ansvarsforhold og mer effektiv drift. Avtalen med Bygård Service er et resultat av dette arbeidet, og gir borettslaget en mer oversiktlig og kostnadseffektiv løsning.

Styret har lagt betydelig arbeid i å fremforhandle en skreddersydd avtale som er tilpasset borettslagets behov, med mål om å sikre god kvalitet på tjenestene til en konkurransedyktig pris, til fordel for fellesskapet.- Tjenestene starter fra april 2026.

Bytte av leverandør for TV og internett

Styret har i løpet av året gjennomført en vurdering av borettslagets avtale for TV- og internettjenester. Bakgrunnen for dette er at kostnadsnivået hos nåværende leverandør har vært vurdert som høyt sett opp mot tilbudet i markedet.

Etter en samlet vurdering har styret besluttet å bytte leverandør til OBOS Nett. Den nye avtalen innebærer en betydelig reduksjon i kostnader for borettslaget, samtidig som den gir et bedre og mer fremtidsrettet tjenestetilbud til beboerne.

Styret mener at dette byttet vil bidra til både lavere felleskostnader og en forbedret tjenestekvalitet.

Dato for ny avtale vil komme fortløpende.

Utskifting av brannslukningsapparater

Dato for eksisterende brannslukningsapparater i borettslaget var utløpt, og styret vurderte det derfor som nødvendig å gjennomføre utskifting av disse. Styret innhentet tilbud fra flere leverandører og valgte etter en samlet vurdering firmaet **Norsk Brannvern**. Leverandøren oppfylte alle gjeldende krav til brannvern og tilbød samtidig den mest kostnadseffektive løsningen sammenlignet med øvrige tilbydere.

Utskifting av brannslukningsapparater ble gjennomført i hele borettslaget den **21.11.2025**.

I forbindelse med bestilling av nye brannslukningsapparater til hele borettslaget forhandlet styret frem 8 gratis ekstra apparater fra Norsk Brannvern. Apparater er ment for beboere som har brukt sitt og har behov for erstatning.

Ny avtale med EDA Elektro for ladestasjoner

Styret har i perioden vurdert eksisterende avtale for levering og installasjon av ladebokser, da denne ble ansett som kostbar for beboerne. På bakgrunn av dette besluttet styret å innhente tilbud fra flere leverandører, med mål om å oppnå bedre priser og mer fordelaktige vilkår.

Etter en samlet vurdering av pris, kvalitet og service, valgte styret å inngå ny avtale med **EDA Elektro** for levering og installasjon av Zaptec-ladebokser. Den nye avtalen innebærer en besparelse på om lag **kr 4 500 per ladepunkt**sammenlignet med tidligere avtale, samtidig som den inkluderer en god serviceavtale.

Flere beboere har allerede benyttet seg av den nye avtalen, og tilbakemeldingene har vært svært positive. Styret anser dette som et godt tiltak som bidrar til lavere kostnader og økt tilfredshet blant beboerne

Etablering av ny utebelysning

Styret har over lengre tid vurdert behovet for utskifting av utebelysningen i borettslaget. De eksisterende armaturene er av eldre dato, og slipper i liten grad lys gjennom armaturene. I tillegg er innmaten i armaturene utdatert, og nødvendige komponenter er ikke lenger i produksjon.

Styret har derfor innhentet tilbud fra flere ulike leverandører. Etter en samlet vurdering falt valget på Danor Elektro, som tilbyr et moderne og kvalitetsmessig godt produkt til en svært konkurransedyktig pris. Danor Elektro har tidligere utført elektriske arbeider i borettslaget, og styret har gode erfaringer med deres arbeid.

Oppgradering av sikringsboks i garasjen

Styret videreførte arbeidet med oppgradering av sikringsboksene i garasjen. Tidligere styrer har gjennomført vesentlige forbedringer, men det gjensto enkelte arbeider som styret vurderte som nødvendige for å sikre en fullgod og fremtidsrettet løsning. Disse arbeidene ble gjennomført av Danor Elektro. Styret er svært fornøyd med utførelsen av arbeidet, som ble levert i henhold til avtale og med god kvalitet.

Gjennomføring av treårskontroll av åtte boenheter oppført etter brannen i 2018

I perioden har styret hatt et omfattende arbeid knyttet til etterkontroll av de åtte nybygde boenhetene. Det har vært tett dialog og betydelig frem og tilbake med firmaet som har stått for oppføringen, da det underveis har vært spørsmål knyttet til utført arbeid.

Styret besitter ikke fagkompetanse til selv å kunne utelukke eventuelle mangler eller avvik. På bakgrunn av dette engasjerte styret Oslo Byggkontroll til å gjennomføre en uavhengig etterkontroll. Dette viste seg å være både nødvendig og svært relevant.

Etterkontrollen avdekket flere mangler og avvik, som ble tatt opp med håndverkerne. Disse forholdene er i etterkant blitt utbedret av ansvarlig entreprenør. Prosessen har vært krevende for styret, med stort ansvar, mange møter og flere etterkontroller, gjennomført både av styret og Oslo Byggkontroll.

Styret mener likevel at dette arbeidet har vært viktig for å sikre kvaliteten på boenhetene og ivareta borettslagets interesser.

Ny leverandør av felles ladestajoner

Styret har i løpet av perioden inngått avtale med Current for leveranse og drift av felles ladestasjoner. Bakgrunnen for leverandørbyttet var betydelige driftsutfordringer med tidligere leverandør, hvor kun én ladestasjon fungerte over lengre tid.

Etter overgangen til Current har situasjonen bedret seg vesentlig. Ladeløsningen fremstår nå som stabil og velfungerende, og styret har i etterkant av byttet ikke mottatt klager fra beboere knyttet til ladetilbudet.

Informasjonstavler i garasjen

Styret har i løpet av perioden montert nye informasjonstavler i garasjen. Disse tavlene er etablert for å sikre en tydelig og lett tilgjengelig kanal for informasjon til beboerne.

På informasjonstavlene vil styret fortløpende publisere relevant informasjon, oppdateringer og beskjeder som gjelder borettslaget/sameiet.

Styret legger vekt på at viktig informasjon skal være lett tilgjengelig for alle beboere. Selv om digitale kanaler benyttes i økende grad, mener styret det er nødvendig at sentral informasjon også formidles på papir. Dette er særlig viktig for beboere som ofte ferdes inn og ut av garasjen, slik at de enkelt kan holde seg oppdatert på viktige beskjeder og beslutninger.

Juridiske spørsmål

I løpet av perioden har styret behandlet flere henvendelser fra beboere som omhandlet juridiske spørsmål og potensielle advokatsaker. Styret har i disse sakene hatt et tydelig mål om å ivareta både borettslagets og beboernes interesser på en ansvarlig og kostnadseffektiv måte.

Der det har vært mulig, har styret valgt å håndtere sakene internt fremfor å involvere ekstern juridisk bistand. Dette har medført en betydelig tids- og ressursbruk for styret, men har samtidig bidratt til å redusere kostnader

for borettslaget. Utfallet av disse sakene har vært gjennomgående positivt, og i samarbeid med berørte beboere har styret kommet frem til løsninger som begge parter har kunnet enes om.

Styret er stolt av arbeidet som er lagt ned i disse sakene, både når det gjelder konflikthåndtering, dialog og ikke minst de økonomiske besparelsene dette har gitt borettslaget.

Pågående og fremtidige saker

Styret har innhentet pristilbud på nye søppelbrønner, som styret anser som et viktig tiltak for borettslaget. Styret ønsker å legge saken frem for behandling på generalforsamlingen.

Videre har styret startet arbeidet med å innhente pristilbud på utskifting av avløpsrør. Alle avløpsrør i borettslaget er over 50 år gamle. Forsikringsselskapet har opplyst at de ikke vil dekke skader knyttet til lekkasjer i disse rørene. Styret vurderer dette som en kritisk og høyt prioritert sak for borettslagets fremtidige drift og økonomi.

Drift, vedlikehold og økonomi

I løpet av styreåret 2025–2026 har styret hatt et sterkt fokus på økonomistyring og kostnadskontroll. Det har blitt arbeidet aktivt for å holde kostnadene nede, samtidig som styret har vurdert og valgt de mest økonomiske løsningene i forbindelse med drift, vedlikehold og nødvendige utbedringer.

Styret har også brukt betydelig tid på behandling av klager fra beboere, samt oppfølging av mangler og utbedringer i boliger der ansvaret faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt.

I løpet av styreåret 2025–2026 har borettslaget ikke tatt opp nye lån. Alle gjennomførte prosjekter og utbedringer har blitt finansiert ved bruk av oppsparte midler.

Avslutning

Styret mener det er lagt ned et betydelig arbeid i perioden for å sikre forsvarlig drift, vedlikehold og videre utvikling av borettslaget.

Til generalforsamlingen i Stigenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948518953, KLIENTNR. 390

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.		**1 811 862**	**1 549 876**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 878 789	1 264 778
Tilbakeføring av avskrivning	14	60 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-171 030	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 124 306	-1 053 933
Innsk. øremerk. bankkto		-7 861	-8 858
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**635 592**	**261 987**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 447 455**	**1 811 862**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 016 827	1 945 594
Kortsiktig gjeld		-569 373	-133 732
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 447 455**	**1 811 862**

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948518953, KLIENTNR. 390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 039 930	11 430 096	11 911 000	12 677 240
Ladeinntekter elbil		0	0	0	20 000
Andre inntekter	3	62 496	39 668	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 102 426**	**11 469 764**	**11 911 000**	**12 697 240**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-109 414	-72 922	-86 000	-116 500
Styrehonorar	5	-350 000	-310 000	-350 000	-375 000
Avskrivninger	14	-60 000	-60 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 875	-11 750	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-206 855	-198 900	-210 000	-219 450
Konsulenthonorar		-62 730	-22 333	-160 000	-160 000
Drift og vedlikehold	7	-2 418 803	-2 642 686	-1 661 000	-1 996 680
Forsikringer		-1 879 171	-1 518 192	-1 809 000	-2 024 000
Kommunale avgifter	8	-2 094 227	-2 359 784	-2 655 000	-2 784 781
Energi/fyring	9	-450 531	-373 942	-300 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-980 347	-882 529	-900 000	-927 000
Andre driftskostnader	10	-1 033 433	-989 055	-1 056 400	-1 066 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 658 387**	**-9 442 093**	**-9 203 400**	**-10 086 731**
DRIFTSRESULTAT		**2 444 039**	**2 027 671**	**2 707 600**	**2 610 509**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	284 098	177 874	0	0
Finanskostnader	12	-849 348	-940 767	-876 000	-724 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-565 250**	**-762 893**	**-876 000**	**-724 000**
ÅRSRESULTAT		**1 878 789**	**1 264 778**	**1 831 600**	**1 886 509**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 878 789	1 264 778		

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948518953, KLIENTNR. 390

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 217 256	26 217 256
Tomt		2 605 422	2 605 422
Andre varige driftsmidler	14	231 032	120 002
Aksjer og andeler	15	600	600
Øremerkede bankinnskudd		330 901	275 161
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 385 211**	**29 218 441**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 984	35
Forskuddsbetalte kostnader		287 895	225 448
Andre kortsiktige fordringer	16	2 192	2 192
Driftskonto OBOS-banken		353 998	949 231
Driftskonto OBOS-banken II		1 322	1 317
Sparekonto OBOS-banken		2 359 435	767 371
SUM OMLØPSMIDLER		**3 016 827**	**1 945 594**
SUM EIENDELER		**32 402 039**	**31 164 036**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 100		15 200	15 200
Opptjent egenkapital		8 897 019	7 018 231
SUM EGENKAPITAL		**8 912 219**	**7 033 431**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 343 235	15 467 541
Borettsinnskudd	18	8 268 800	8 268 800
Annen langsiktig gjeld	19	308 411	260 532
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 920 446**	**23 996 873**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		552 729	128 591
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	206	24
Påløpte renter		4 125	4 945
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	21	12 313	172

SUM KORTSIKTIG GJELD		**569 373**	**133 732**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 402 039**	**31 164 036**
Pantstillelse	22	31 868 800	31 368 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Stigenga Borettslag

Mohammad Hasim Nabi /s/ Øyvind Karlsen /s/

Marcin Lukasz Brzeczek /s/ Piotr Michal Cudak /s/

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.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	604
Utebod	37 707
Parkering	104 415
Avregn. Strøm elbil	154 082
Leietillegg påbygg	155 454
Strøm elbil	156 504
Telenor	429 686
Felleskostnader	11 001 478
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 039 930**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lading via Charge	54 543
Nøkler	7 650
Andre inntekter	303
SUM ANDRE INNTEKTER	**62 496**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 180
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-39 000
Påløpte feriepenger	-1 462
Arbeidsgiveravgift	-56 773
SUM PERSONALKOSTNADER	**-109 414**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-307 345
Drift/vedlikehold VVS	-836 957
Drift/vedlikehold elektro	-404 151
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-480 113
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 913
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 371
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-5 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 418 803**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-607
Vann- og avløpsgebyr	-1 221 517
Feie- og tilsynsgebyr	-23 085
Renovasjonsgebyr	-849 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 094 227**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-450 531
SUM ENERGI / FYRING	**-450 531**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-385 232
Annen leiekostnad	-2 600
Vakthold	-194 021
Renhold ved firmaer	-27 560
Snørydding	-239 892
Gressklipping	-88 684
Andre driftskostnader	-8 729
Trykksaker	-7 894
Andre kontorkostnader	-9 192
Telefon, annet	-5 390
Porto	-715
Kontingenter	-32 800
Bank- og kortgebyr	-2 967
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-27 760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 033 433**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	164 460
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 639
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 930
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	248
Andre renteinntekter	55 821
SUM FINANSINNTEKTER	**284 098**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-446 952
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-394 708
Renter på leverandørgjeld	-1 688
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-849 348**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	22 540 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 677 256
SUM BYGNINGER	**26 217 256**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bod		
Tilgang 2022	300 000	
Avskrevet tidligere	-180 000	
Avskrevet i år	-60 000	
		60 000
Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2017	39 562	
Avskrevet tidligere	-39 561	
		1
Tilgang 2020	49 844	
Avskrevet tidligere	-49 843	
		1
Kunstgress		
Tilgang 2025	171 030	
		171 030
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**231 032**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-60 000**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 6 andeler i Øvre Fossum gård à kr 100	600
SUM AKSJER OG ANDELER	**600**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2 192
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 192**

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2019	-13 216 021	
Nedbetalt tidligere	4 883 808	
Nedbetalt i år	859 085	
		-7 473 128
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-7 057 211	
Nedbetalt tidligere	-78 117	
Nedbetalt i år	265 221	
		-6 870 107
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 343 235**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-6 140 800
Tilleggsinnskudd	-2 128 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 268 800**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-308 411
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-308 411**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-206
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-206**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 462
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-10 816
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 313**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	8 268 800
Pantelån	14 343 235
TOTALT	**22 612 035**

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

Bygninger	26 217 256
Tomt	2 605 422
TOTALT	**28 822 678**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.06.26
Selskapsnummer: 390 **Selskapsnavn:** Stigenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 390
Stigenga Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stigenga Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/390

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

De som ønsker å bruke fysisk stemmeseddel kan legge stemmeseddel i postkassen ved redskapsboden. Redskapsboden er ved øverste garasjes hus ved den øvre delen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i Stigenga Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Saima Azam velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 390 **Selskapsnavn:** Stigenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Saima Azam velges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for Stigenga Borettslag

Organisasjonsnummer: 948518953
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Stasjonsfjellet skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathis Marien er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000.

✓ **Vedtatt. Med 32 stemmer for. Benkeforslaget fikk 30 stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorarer foreslås å settes til kr 40 000. Fordeles mellom valgkomiteen og velferdskomiteen.

Forslag til vedtak:
Andre honorarer settes til kr 40 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Etablering av nedgravde søppelbrønner

Styret ønsker å etablere nedgravde søppelbrønner i borettslaget. Dagens løsning for avfallshåndtering medfører utfordringer knyttet til kapasitet, lukt, estetikk og vedlikehold. Borettslaget har i tillegg over tid hatt utfordringer med gnagere i tilknytning til eksisterende avfallsløsning.

Nedgravde søppelbrønner benyttes i økende grad i boligområder fordi de gir bedre renovasjonshåndtering, et ryddigere uteområde og reduserer tilgangen på avfall for rotter og andre skadedyr.

Fordeler ved nedgravde søppelbrønner

- Bedre kapasitet for avfall og redusert risiko for overfylte beholdere
- Mindre lukt og bedre hygiene
- Penere og mer ryddig uteområde
- Bedre løsning for kildesortering
- Redusert behov for hyppig tømming
- Redusert risiko for rotter og andre gnagere ved at avfallet oppbevares mer lukket og utilgjengelig
- Økt verdi og attraktivitet for borettslaget

Styrets arbeid

Styret har innhentet priser fra aktuelle leverandører og avklart foreslått plassering av søppelbrønnene. Det er også utarbeidet en foreløpig finansierings- og nedbetalingsplan som vil bli presentert på generalforsamlingen.

Styret vurderer prosjektet som gjennomførbart og hensiktsmessig for borettslaget, og ber derfor generalforsamlingen om godkjenning til å igangsette arbeidet.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner etablering av nedgravde søppelbrønner i henhold til styrets fremlagte plan, inkludert foreslått plassering og finansieringsmodell, og gir styret fullmakt til å igangsette prosjektet og inngå nødvendige avtaler for gjennomføring av arbeidet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om etablering av nedgravde søppelbrønner i borettslaget. Styret gis fullmakt til å igangsette prosjektet, inngå nødvendige avtaler og gjennomføre arbeidet i henhold til fremlagt plan og finansieringsmodell.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det ble fremmet et utsettelsesforslag på møte. Det fikk 45 stemmer. Saken er utsatt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Investering i en felles tilhenger

Fremmet av: Mathis Marien

Grunnlag:

Beboerne i Stigenga kan låne en tilhenger som eies av borettslaget til privat bruk. Hensikten er at beboerne lettvint kan utføre transport på en effektiv måte.

Praktisk info:

Styret får fullmakt fra årsmøtet til å utarbeide retningslinjer for rettferdig utlån. Tilhengeren trenger fast parkering når den ikke brukes.

Mvh

Mathis Marien

Stigenga 280

Styrets innstilling
Vurdering av forslag om kjøp av tilhenger

Styret har vurdert forslaget om at borettslaget skal kjøpe inn en tilhenger finansiert over fellesutgiftene, for utlån til beboerne. Styret anbefaler ikke å gå videre med dette, og vil peke på følgende ulemper og utfordringer:

- **Økonomi og prioritering:** En tilhenger vil medføre både innkjøpskostnad og løpende utgifter til vedlikehold, reparasjoner, forsikring og eventuell utskifting. Dette må dekkes av fellesmidler, selv om behovet for tilhenger varierer og ikke alle beboere vil ha nytte av tilbudet.

- **Ansvar og administrasjon:** Borettslaget vil få ansvar for lagring, utlån, booking, kontroll av tilstand før og etter bruk, samt håndtering av eventuelle skader eller uhell. Styret ønsker ikke å påta seg dette ekstra ansvaret.
- **Skade- og ansvarsrisiko:** Ved feilbruk, ulykker eller mangelfull sikring av last kan borettslaget bli involvert i ansvarsspørsmål, selv om hengeren lånes ut gratis. Dette kan skape både juridiske og forsikringsmessige utfordringer.
- **Plass og lagring:** Tilhengeren må oppbevares et sted, noe som kan være krevende med tanke på plass, tilgjengelighet og sikkerhet.
- **Gode eksisterende alternativer:** Det finnes allerede et enkelt og fleksibelt alternativ i nærområdet, med mulighet for å leie tilhenger hos Circle K kun fem minutter unna. Dette gir beboerne tilgang ved behov, uten at borettslaget må binde opp fellesmidler eller påta seg ekstra ansvar.

På bakgrunn av dette mener styret at kjøp av tilhenger ikke er en hensiktsmessig bruk av borettslagets fellesmidler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamling vedtar innkjøp av felles tilhenger.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.**

10. Endring i vedtekter

Forslag til vedtektsendringer – § 4-3 og § 5

Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

1. Endring i 4-3 Bygningsmessige arbeider

Det foreslås å legge til to nye bestemmelser som tydeliggjør regler for private tiltak på eiendommen og ansvar ved rehabilitering/felles tiltak.

Nytt 4-3 (5):

Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk, slik som gjerder, støttemurer, espalier, terrasser, plattinger mv., må oppføres etter godkjennelse fra styret.

Nytt 4-3 (6):

Kostnader til de- og remontering av installasjoner eller utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i 4-3 (5), skal ved rehabilitering eller andre felles tiltak på eiendommen belastes den aktuelle andelen.

Bakgrunn for endringen:
Forslaget skal tydeliggjøre krav til godkjenning av private tiltak som påvirker borettslagets helhetsinntrykk, samt avklare økonomisk ansvar ved rehabiliterering og felles prosjekter.

2. Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret foreslår å presisere andelseiers vedlikeholdsansvar for rør og ledninger.

Dagens ordlyd i 5-1 (1):

Den enkelte andelseier skal holde boligen […] i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring […]

Foreslått ny ordlyd i 5-1 (1):

Den enkelte andelseier skal holde boligen […] i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, **rør etter stoppekran og avløp etter første grenrør i boligen**, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring […]
Andelseier har vedlikeholdsansvaret for rør og ledninger selv om disse er innebygd i bærende konstruksjoner.

Dagens ordlyd i 5-1 (2):

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør […]

Foreslått ny ordlyd i 5-1 (2):

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som **rør etter stoppekran og avløp etter første grenrør i boligen** […]

Bakgrunn for endringen:
Forslaget skal tydeliggjøre skillet mellom andelseiers og borettslagets ansvar for rør, avløp og ledninger.

3. Endring i 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Styret foreslår å presisere borettslagets vedlikeholdsansvar.

Dagens ordlyd i 5-2 (3):

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer […] 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.

Foreslått ny ordlyd i 5-2 (3):

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdør til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, **rør frem til stoppekran og avløp frem til første grenrør i boligen**, samt **ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner frem til første hovedsikring**, med unntak av varmekabler.

Bakgrunn for endringen:
Forslaget skal avklare hvilke deler av rør- og ledningsnettet som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling – forslag til vedtektsendringer
Styret foreslår endringer i vedtektene 4-3, 5-1 og 5-2 for å tydeliggjøre ansvarsforhold og sikre en enhetlig forvaltning og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og uteområder.

1. Endring i 4-3 Bygningsmessige arbeider – nye punkt (5) og (6)
Styret foreslår å innføre nye bestemmelser knyttet til private installasjoner og tiltak som påvirker borettslagets utseende og felles rehabiliteringsarbeider.

Dokument-ID 09222115557581666321 Signert AR, MM

Bakgrunnen for forslaget er behovet for tydeligere regulering av private tiltak som gjerder, terrasser, plattinger, støttemurer og lignende installasjoner. Slike tiltak kan påvirke både husenes visuelle uttrykk, borettslagets helhetsinntrykk og gjennomføringen av fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter.

Styret ønsker derfor at:

- alle tiltak som påvirker byggenes utseende eller anleggets helhetsinntrykk fortsatt skal være søknadspliktige og kreve styrets godkjenning,
- tillatelser til slike tiltak skal anses som midlertidige og kunne revurderes dersom forholdene tilsier det,
- kostnader knyttet til demontering og eventuell remontering av private installasjoner ved rehabilitering eller andre fellestiltak skal bæres av den andelen installasjonen tilhører,
- styret eller generalforsamlingen skal kunne avgjøre om remontering skal tillates.

Styret mener dette vil bidra til mer forutsigbarhet, rettferdig kostnadsfordeling og enklere gjennomføring av nødvendige fellestiltak.

2. Endringer i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret foreslår presiseringer og oppdateringer i bestemmelsene om andelseiers vedlikeholdsansvar.

Hensikten med endringene er å tydeliggjøre hvilke installasjoner og bygningsdeler som faller inn under den enkelte andelseiers ansvar, særlig knyttet til:

- rør og avløp etter stoppekran og første grenrør,
- elektriske anlegg fra første hovedsikring/inntakssikring,
- varmekabler,
- inventar og tekniske installasjoner,
- våtrom og forebygging av lekkasjer,
- nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Styret foreslår også å videreføre og tydeliggjøre bestemmelsen om andelseiers ansvar for beising av boliger og tilhørende boder, samtidig som borettslaget fortsatt holder nødvendig materiell og fastsetter vedlikeholdsintervaller og fargevalg.

Styret vurderer at tydeligere ansvarsbeskrivelser vil redusere tvister og uklarheter omkring vedlikeholdsplikt og kostnadsansvar.

3. Endringer i 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Styret foreslår videre en tydeliggjøring av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forslaget presiserer at borettslagets ansvar blant annet omfatter:

- utskifting av vinduer og ytterdører,
- reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner,
- rør frem til stoppekran,
- avløp frem til første grenrør,
- elektriske ledninger bygget inn i bærende konstruksjoner frem til første hovedsikring,
- samt andre felles bygningsmessige installasjoner som naturlig ligger under borettslagets ansvar.

Det presiseres samtidig at varmekabler fortsatt er andelseiers ansvar.

Dokument-ID 09222115557581666321 Signert AR, MM

Styret mener disse presiseringene vil gi et klarere skille mellom borettslagets og andelseiers vedlikeholdsansvar, og bidra til en mer effektiv og forutsigbar forvaltning av eiendommen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar endring i vedtektene punkt 4-3, 5-1 og 5-2 slikt beskrevet i sakteksten over

✗ **Ikke vedtatt. Punkt 1 i saken ble vedtatt utsatt. Og punkt 2 og 3 trekkes.**

11. Endring i husordensregler

S-390 STIGENGA BORETTSLAG - 2 - HUSORDENSREGLER

4. RADIO/TV-ANLEGGET

Hver leilighet er utstyrt med et fiberoptisk/EKOM uttak for mottak av TV og internett. Til hver leilighet følger en dekoder/modem, utstyret skal følge leiligheten ved flytting. Annet utvendig antenneopplegg vil ikke kunne settes opp uten spesielt samtykke fra styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling – punkt 4 Radio/TV-anlegget

Styret foreslår å endre bestemmelsen under punkt 4 «Radio/TV-anlegget» for å oppdatere ordlyden i tråd med dagens tekniske løsninger og behov.

Nåværende bestemmelse beskriver fiberoptisk/EKOM-uttak og tilhørende dekoder/modem, samt begrensninger for utvendige antenneanlegg. Styret vurderer at bestemmelsen bør moderniseres og presiseres for å sikre en mer tidsriktig og fleksibel regulering.

Forslag til ny ordlyd:

Hver leilighet er tilknyttet borettslagets godkjente infrastruktur for TV- og internettjenester. Utstyr som tilhører borettslaget eller leverandøren og som følger leiligheten, skal overleveres ved salg eller flytting. Oppsetting av utvendige antenner, paraboler eller annet tilsvarende utstyr er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret.

Begrunnelse:
Endringen skal sikre at husordensreglene er teknologinøytrale, lettere å forstå og bedre tilpasset fremtidige løsninger, samtidig som borettslagets fasader og fellesarealer ivaretas.

Forslag til vedtak:
Punkt 4 endres til ny ordlyd slikt beskrevet i sakteksten over

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

12. Valg av tillitsvalgte

Det er tre stk til valg som styremedlem.
Dette på grunn av at Marcin som satt for to år har valgt å trekke seg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elise Austad Austad
David Nese
Andreas Skarderud

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Elise Austad Austad
David Nese
Andreas Skarderud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Saima Azam
Elin Tverås
Daniel Tørnqvist

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Saima Azam
Elin Tverås
Daniel Tørnqvist

Miljø-velferdskomité (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Dahl
Robert Aas Kristiansen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Elin Dahl
Robert Aas Kristiansen

13. 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:
Mohammad Hasim Nabi

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mohammad Hasim Nabi

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Skarderud

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Andreas Skarderud

PROTOKOLLTILFØRSEL TIL GENERALFORSAMLINGEN

Jeg ber om at denne protokolltilførselen tas inn i møteprotokollen i sin helhet.

Jeg mener det foreligger vesentlige mangler ved både innkallingen, saksforberedelsene og beslutningsgrunnlaget for generalforsamlingen.

1. Utelatte innspill og forslag

Beboer i Stigenga 60 sendte inn forslag til behandling innen de fastsatte fristene. Denne er ikke tatt med i innkallingen eller sakslisten som er sendt ut til andelseierne.

Styret er gjort oppmerksom på dette både skriftlig og gjennom telefonhenvendelser før generalforsamlingen. Til tross for dette har styret ikke besvart henvendelsene eller gitt noen begrunnelse for hvorfor forslagene er utelatt.

Jeg mener dette har fratatt andelseierne muligheten til å ta stilling til saker som rettmessig skulle vært behandlet av generalforsamlingen.

2. Mangelfull dokumentasjon ved investering i avfallssystem

Sak 8 i innkallingen - Etablering av nedgravde søppelbrønner
Generalforsamlingen skal behandle en investering i nytt avfallssystem.

Det er ikke sendt ut tilstrekkelig dokumentasjon sammen med innkallingen slik at andelseierne har kunnet sette seg inn i saken på forhånd.

Følgende opplysninger og dokumentasjon er etter min vurdering ikke gjort tilgjengelig i tilstrekkelig grad før møtet:

- Totale investeringskostnader.
- Finansieringsplan og eventuelt låneopptak.
- Alternative løsninger som er vurdert.
- Innkomne tilbud og sammenligninger.
- Risiko- og konsekvensvurderinger.
- Øvrig beslutningsgrunnlag som ligger til grunn for styrets anbefaling.

Dersom vesentlig dokumentasjon først deles ut under generalforsamlingen, mener jeg dette ikke gir andelseierne tilstrekkelig tid til å vurdere saken før avstemning.
Saksbehandlingsfeil og feilaktig fremstilling

3. Saksbehandlingsfeil

Sak 9 i innkallingen Innvestering i felles tilhenger.

Styret har argumentert mot ovennevnte innspill, men ved forslag til vedtak står det:

«Generalforsamlingen vedtar innkjøp av felles tilhenger.

Dette vedtaksforslaget stå i direkte konflikt med styrets argumentasjon.

4. Innsigelse mot innkallingen

På bakgrunn av de forhold som er beskrevet ovenfor, mener jeg at innkallingen og saksgrunnlaget er mangelfulle.

Jeg stemmer derfor mot godkjennelse av innkallingen som lovlig gjennomført.

5. Krav om utsettelse av investeringssaken

Jeg ber om at behandlingen av investeringen i avfallssystem utsettes til alle andelseiere har mottatt fullstendig dokumentasjon og fått rimelig tid til å gjennomgå denne før saken behandles.

6. Protokollføring

Jeg ber om at denne protokolltilførselen tas inn i møteprotokollen i sin helhet, eller som vedlegg til protokollen dersom fullstendig innføring ikke er praktisk mulig.

Dato: 09.06.2026
Navn: Margareth Magistad

Vedtekter

for Stigenga borettslag org nr 948518953

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.06
Tillegg vedtatt på generalforsamlingen den 24.05.2012, 12.02.2014, 18.05.2021, 09.06.2022, 05.06.2023 og 11.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stigenga 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

BESKYTTET

(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) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

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.

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.

BESKYTTET

(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 med tilhørende infrastruktur, 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) Kjøring med motorvogn på boligveiene skal begrenses til det helt nødvendige, og største tillatte hastighet er 15 km/t. Parkering på boligveiene er forbudt. Unntak fra dette er nødvendig av- og pålessing. Parkeringsplassene tillates kun benyttet til parkering av registrerte biler, ikke til campingvogner, tilhengere eller liknende. Husstander som disponerer en bil kan ikke leie ekstra parkeringsplass ute, men henvises til den tildelte plassen i parkeringshuset.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Andelseier plikter å gjøre seg kjent med brannalarmanlegget som er installert. Ved bruksoverlating må nødvendig informasjon deles.

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

BESKYTTET

- 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) Innvendige bygningsmessige forandringer, slik som flytting av vegger, ombygging av bad samt installasjon av ildsted etc. kan ikke gjøres uten styrets og Plan og Bygningsetatens godkjennelse. Videre er det ikke tillatt å tette til åpningene under husene. Konstruksjonen forutsetter en riktig og tilstrekkelig lufting til en hver tid. Skader som måtte oppstå, eksempelvis teleskader på fundamenter samt muggsopp og/eller råteskader må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at vedtektene ikke er fulgt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Andelseiere har anledning til å montere varmepumpe etter søknad til styret. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av leverandør, type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Når styret har godkjent søknaden, naboer er varslet, og egenerklæring underskrevet, kan varmepumpa monteres av godkjent installatør. Den utvendige delen av varmepumpa skal plasseres i henhold til anbefalinger gitt av NOVAP (se egenerklæringen) og skal være så lite synlig på fasaden som mulig. Det kan vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å skjule denne. Innholdet i egenerklæringen kan endres av styret og vil følge anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) (http://www.varmepumpeinfo.no/luftvarmepumper-i-borettslag)

Andelseier er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vanndamp fra utvendig del av varmepumpa, samt vedlikeholde og holde den til en hver tid fri for is og snø.

BESKYTTET

Slangen mellom den innvendige og utvendige delen av varmepumpa skal fremføres og tildekkes på en slik måte at fasaden ikke skjemmes. Slangen går gjennom yttervegg og må være slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet rundt slangen. Hullet må plasseres så høyt over at smeltende snø ikke kan gi fuktskader på bygningen.

Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om inngrep i veggen er tett og foreta etterfuging av hull gjennom veggen for å forhindre skader på vegg. Andelseier er ansvarlig for å ha service på varmepumpa ca hvert annet år.

Andelseier som har varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen. Det forutsettes at tiltak som er søknadspliktige hos Oslo plan- og bygningsetat er et godkjent tiltak før arbeidene starter. Punktet omfatter:
påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Andelseier (den som søker) er ansvarlig for alle kostnader ved tiltaket det søkes om. Dette gjelder også for fagkyndig etterkontroll som må gjennomføres før borettslaget aksepterer overtagelse av ansvar og vedlikehold. Etterkontrollen utøves av styrets utvalgte fagkyndige. Andelseier må følge de til enhver tids gjeldende lover og byggeforskrifter som gjelder for tiltaket som skal iverksettes. Videre vil til enhver tid finnes oppdatert informasjon om retningslinjer for utførelse som beboer plikter å følge på borettslagets informasjonskanal Vibbo.- Etterkontrollen bekreftes godkjent av styret skriftlig. Foreligger ikke denne og det oppstår skade så hefter andelseier for skader og eventuelle følgeskader som har oppstått – selv om disse oppstår på områder som normalt sett er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslagets vedlikeholdsplikt frafaller for boenheten.

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 , rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklossett, varmtvannsbereder, blandebatterier, vasker, synlige rørinstallasjoner, apparater, panelovner og integrerte hvitevarer. 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.
Andelseier er ansvarlig for beising av husene med tilliggende boder, sportsboder og lignende, med unntak av gavlvegger. Borettslaget holder materiell til fasade- og vindusbeising. Intervallet for beisingen settes av borettslaget, ved styret. Alle hus skal beises i fargen Jotun brun-svart 0734, vinduer males med Røros rød og betong/støpte støttemurer males hvitt.

(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.

BESKYTTET

(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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, inklusive beising av alle husenes gavlvegger.

(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.

BESKYTTET

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.

(3) 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.

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

EGENERKLÆRING OM INSTALLASJON OG DRIFT AV VARMEPUMPE

Jeg er av styret i borettslaget gitt samtykke til å montere luft-til-luft varmepumpe på eget hus på følgende vilkår:

1. Det er gjennomført en befaring hjemme hos meg, hvor leverandøren av varmepumpa har anbefalt plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges. Det er viktig at varmepumpa blir dimensjonert i forhold til husets areal.

2. Varmepumpa skal installeres av godkjent installatør og i flg.- de forskrifter og regler som gjelder for installasjon av denne type varmepumpe. Varmepumpas utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu (helst 10 meter). Den skal også plasseres minst ½ meter over bakken, høyere i snøutsatte områder. For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Varmepumpas utedel skal fortrinnsvis monteres på grunnmur/mur og stå på vibrasjonsdempere. Alternativt finnes forskjellige typer braketter for oppheng og montering av utedelen, som gjør det mulig å montere pumpen på trevegg, hengende fra himling, stående på terrasse eller tak. Varmepumpa skal ikke monteres direkte på trevegg som deles med nabohuset. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.

3. Det skal brukes snekker/ byggmester på gjennomføringen av ledninger m.v. inn i huset. Det samme gjelder hvis varmepumpa tas ned. Hull og skader på bygningskroppen skal da utbedres fagmessig.

4. Jeg er selv ansvarlig for alle utgifter ved kjøpet, montering og driften av varmepumpa. Det skal tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.

5. Varmepumpa skal være tilpasset norske forhold og svært kalde vintre. Forhandleren skal dokumentere at anlegget er beregnet på norske forhold. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat. Denne dokumentasjonen skal jeg på forespørsel legge fram for styret.

6. Alle beboere som installerer en varmepumpe skal ha en serviceavtale av forhandleren. Ved riktig vedlikehold og service får man maksimal utnyttelse av varmepumpeanlegget både med tanke på ytelse, levetid og lavest mulig lydnivå.

7. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for skade som varmepumpa forvolder på borettslagets/annen manns eiendom og på personer som følge av uhell/ulykke/lekkasje eller lignende.

BESKYTTET

8. Man bør senke temperaturen om natten og når man er borte for å ta hensyn til støy for naboer. Dersom varmepumpa forårsaker støy/vibrasjoner som er til sjenanse for øvrige beboere forplikter jeg meg til å bære omkostningene for å få dette redusert til av styrets retningsgivende maksgrense for støy. Dette omfatter også utgifter for å få tatt nødvendige målinger mv. for stadfestelse av dette. Fagkyndige utenfor borettslaget foretar målingene. Er problemene ikke mulig å eliminere, forplikter jeg meg til å fjerne varmepumpa.

9. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta og følge de endringer i krav til installasjon og drift av varmepumpe som styret, generalforsamlingen eller offentlig myndighet finner nødvendig å foreta. Alle kostnader som er forbundet med dette dekkes av meg.

10. Denne avtalen er en del av mine plikter i borettslaget.

11. Jeg skal opplyse etterfølgende eier av huset om ansvaret dom følger av å ha installert varmepumpe og denne avtalen.

Oslo, den:_____

_____Navn
Adresse

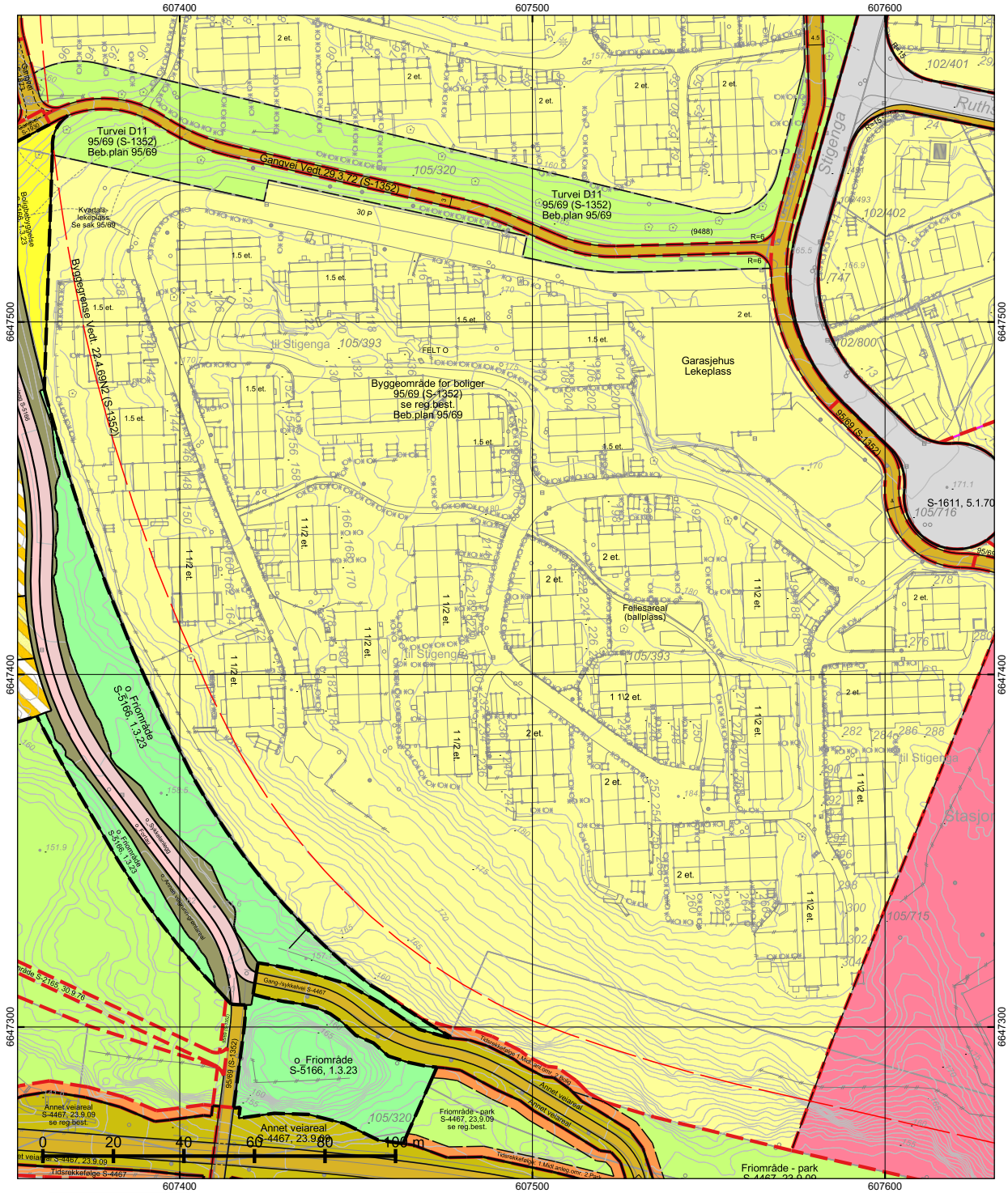
Undertegnede naboer i _____ er informert om hvor varmepumpa plasseres og samtykker i dette og installasjonen:

_____
Navn Adresse

_____
Navn Adresse

_____
Navn Adresse

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

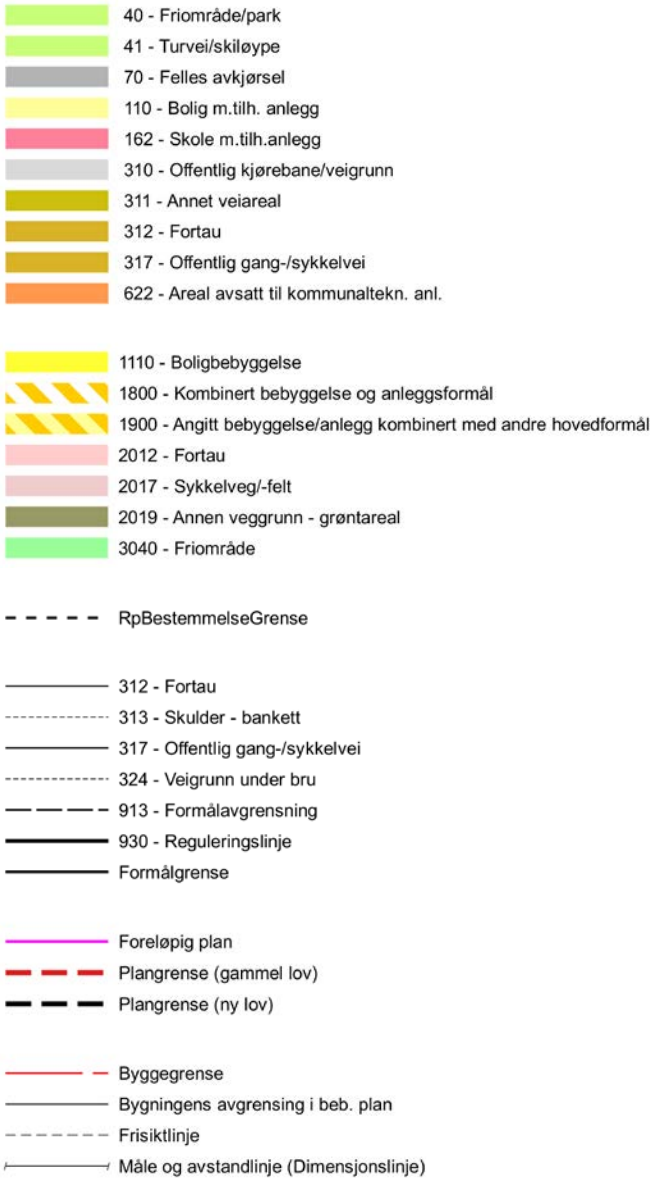
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

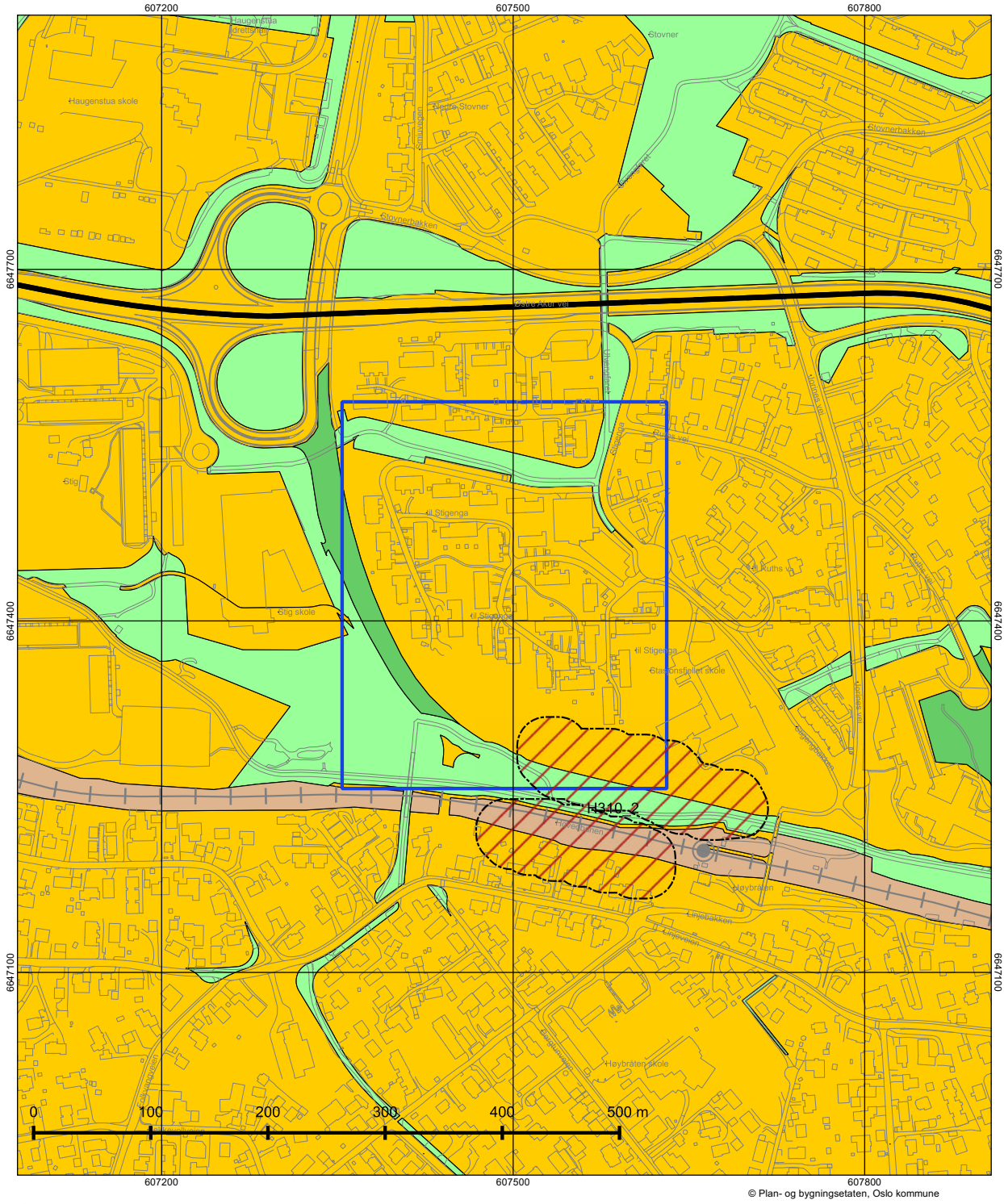
PlottID/Best.nr: 163700/ 86540794
Deres ref.:
Adresse: Stigenga 142
Kommentar:
Gnr/Bnr: 105/393

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)





Oslo

Dato: 30.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163700/86540794
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XIII * 11 30 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 5.12.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 105. bnr. 393. Stigenga 138 - 142.

Journalnr.
71/1359.

Arbeidet, art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
6.2.74.

Bygningens bruk
Rekkehus, hus 18.

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

Byggemelder
Ark. ne Abranamsen, Grinde og Philipp, Parkveien 49, Oslo 2.

Ansvarshavende
Inspektör Mathias Helsett, A/S Åingsakerhus, Konventveien 100, Oslo 2.

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

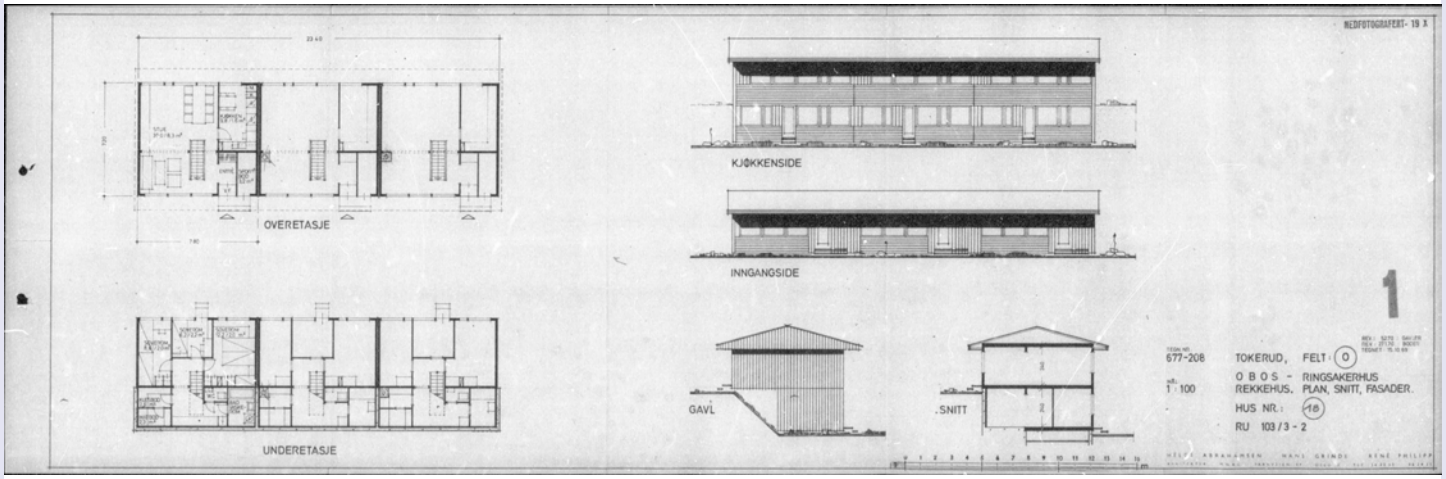
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

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


OVERETASJE
UNDERETASJE
KJØKKENSIDE
INNGANGSIDE
GAVL
SNITT
1
677-208
1 : 100
TOKERUD, FELT: 0
O B O S - RINGSAKERHUS
REKKEHUS. PLAN, SNITT, FASADER.
HUS NR.: 16
RU 103/3 - 2

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
Stigenga 142, 0979 OSLO
Gnr 105, bnr 393, , andelsnr. 65 i Stigenga Borettslag med orgnr.: 948518953 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260354

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 6041260354
Sist oppdatert 12.10.2026

Dina Hadad
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 415 67 292
E-post: dina.hadad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet