

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 92 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 901 796,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 070,-  
**Selger:** Terje Kleven

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 150/150 kvm  
**Tomtstr.:** 47131 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 105, bnr. 393  
**Andelsnr.:** 91  
**Oppdragsnr.:** 1002260169

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Stigenga 132 - Her ligger alt til rette for en behagelig tilværelse i et skjermet, populært, veletablert og barnevennlig boligområde. Boligen har nærhet til lekeplass, barnehager, skoler, buss, tog, servicetilbud og marka med meget gode turmuligheter året rundt.

Nyere rekkehus ferdigstilt i 2022 med gjennomgående høy standard. Planløsningen er blitt optimalisert med fokus på bokvalitet og smarte løsninger samt delikate farge- og materialvalg.

Høydepunkter:

- Peisovn fra Nordpeis
- Balansert ventilasjon
- Delikat kjøkken med alt integrert
- Terrasse på 30 kvm. med sol fra morgen til kveld
- Solrik hage
- Garasje plass med elbil lader
- Familievennlig planløsning
- 4 soverom, 2 bad og eget vaskerom
- Usjenert beliggenhet på en høyde med luftig utsikt

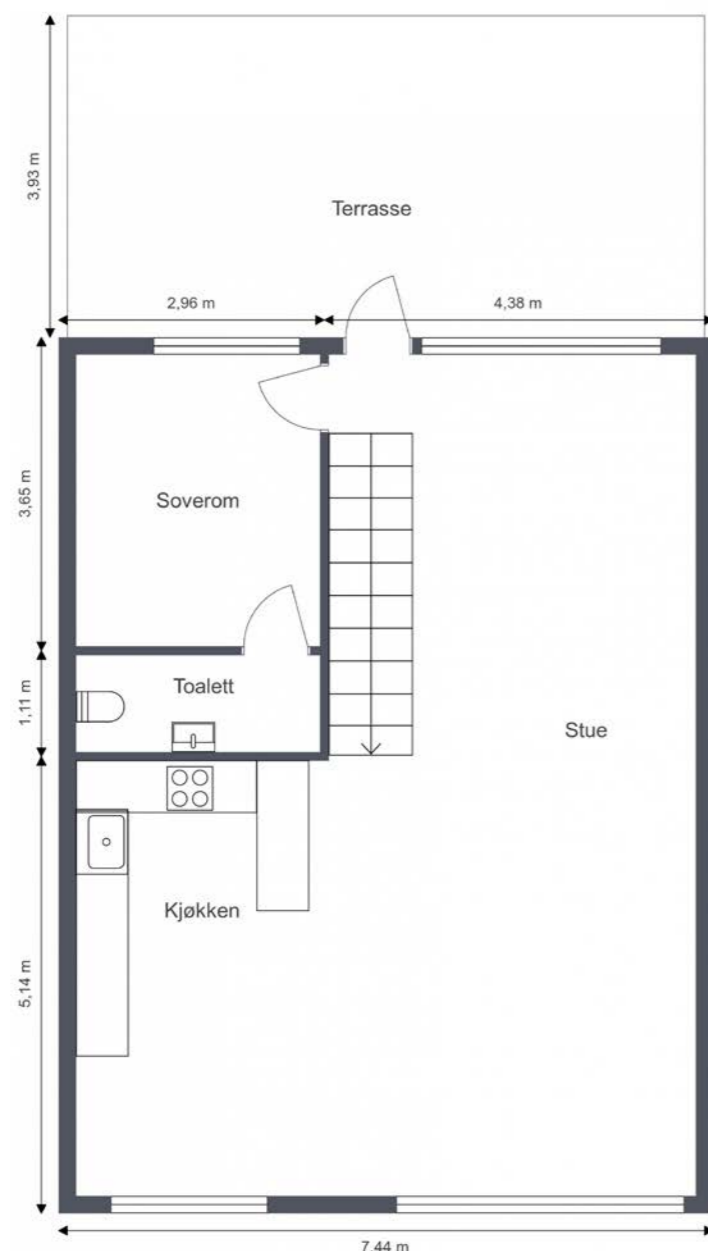


# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	27
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	66
Nabolagsprofil .....	113
Forbrukerinformasjon .....	120
Budskjema .....	121

# Plantegning 2. etasje

2. etasje



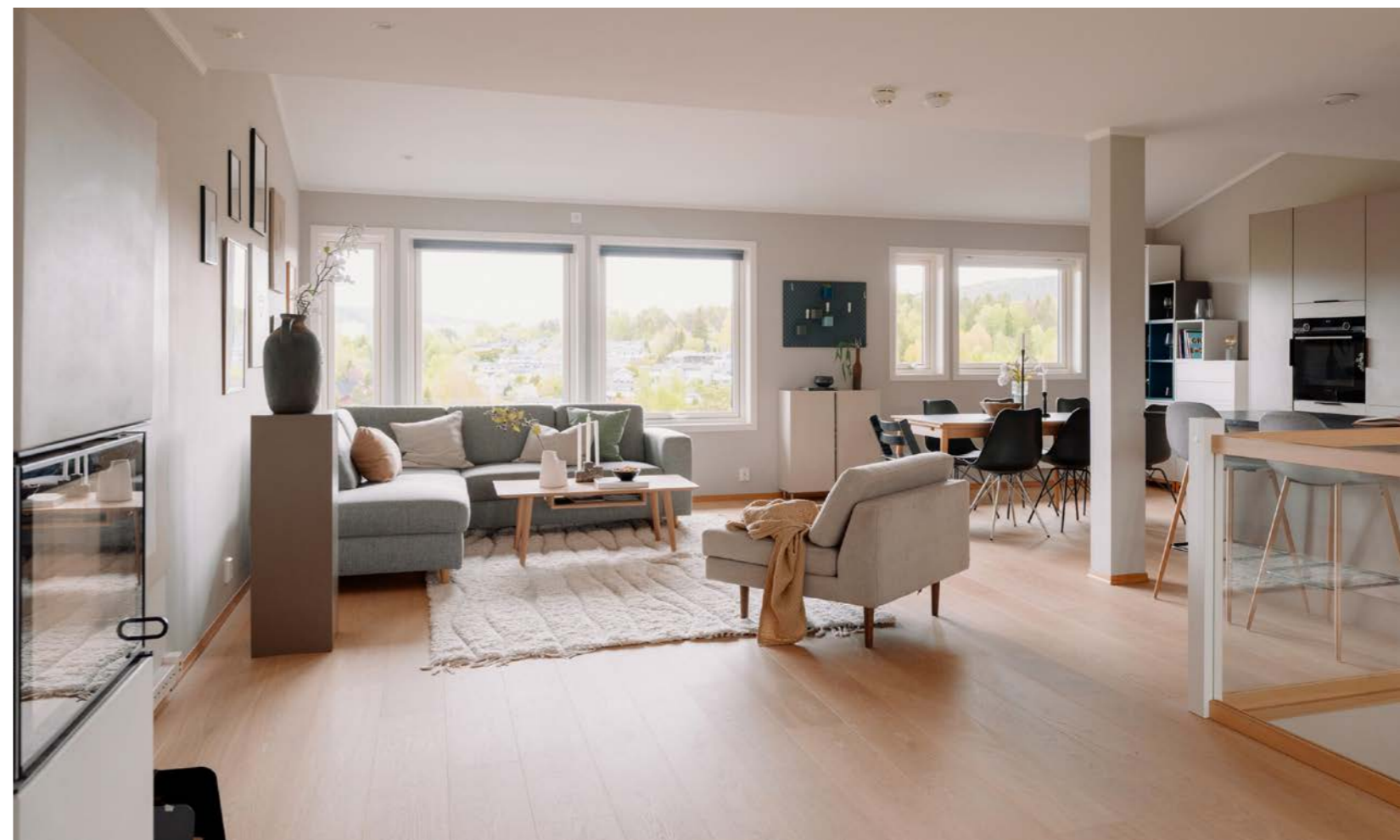
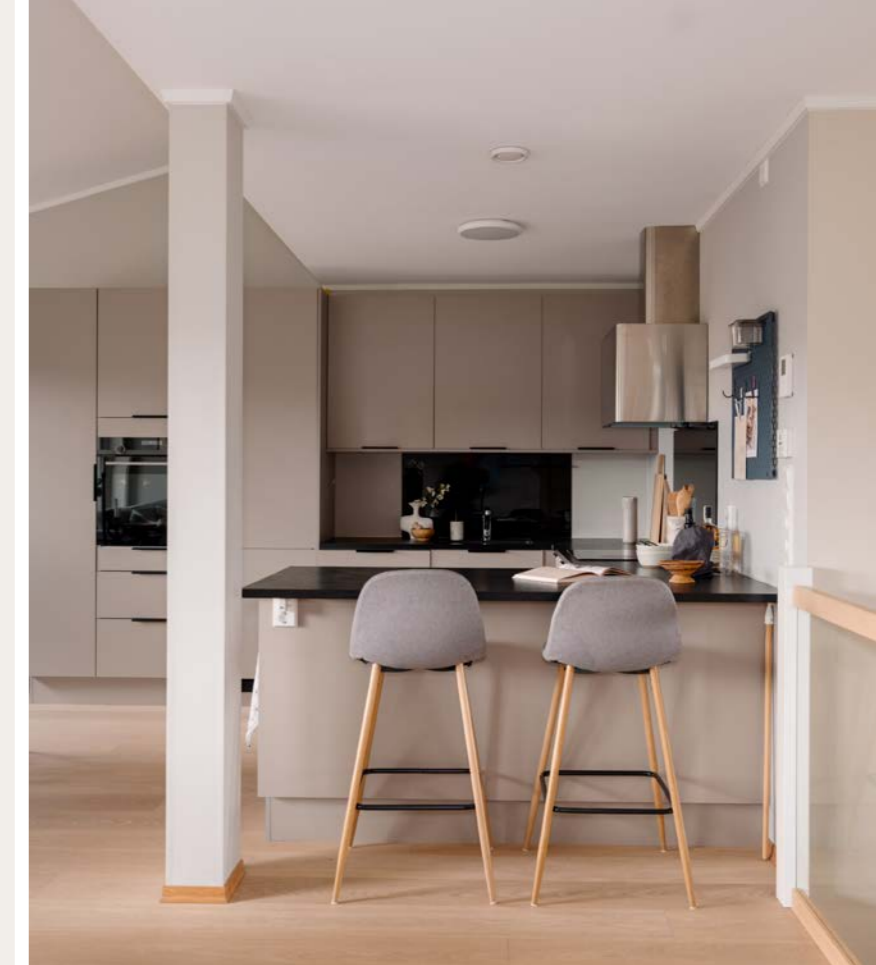
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

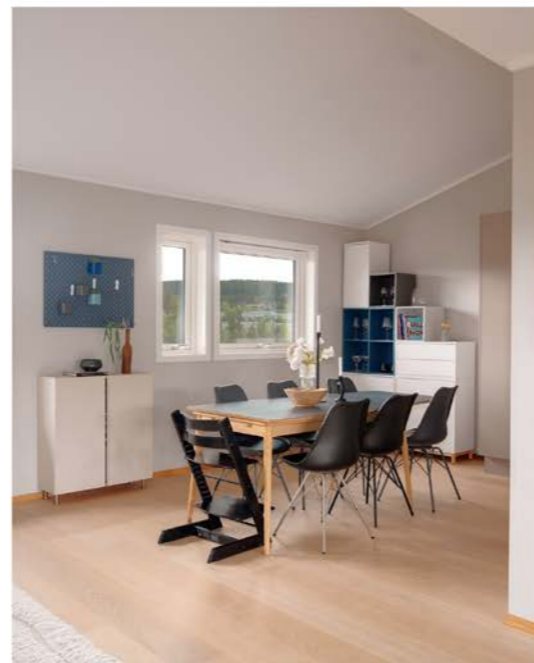
## Stigenga 132

Her ligger alt til rette for en behagelig tilværelse i et skjermet, populært, veletablert og barnevennlig boligområde.

Nyere rekkehus ferdigstilt i 2022 med gjennomgående høy standard. Planløsningen er blitt optimalisert med fokus på bokvalitet og smarte løsninger samt delikate farge- og materialvalg.





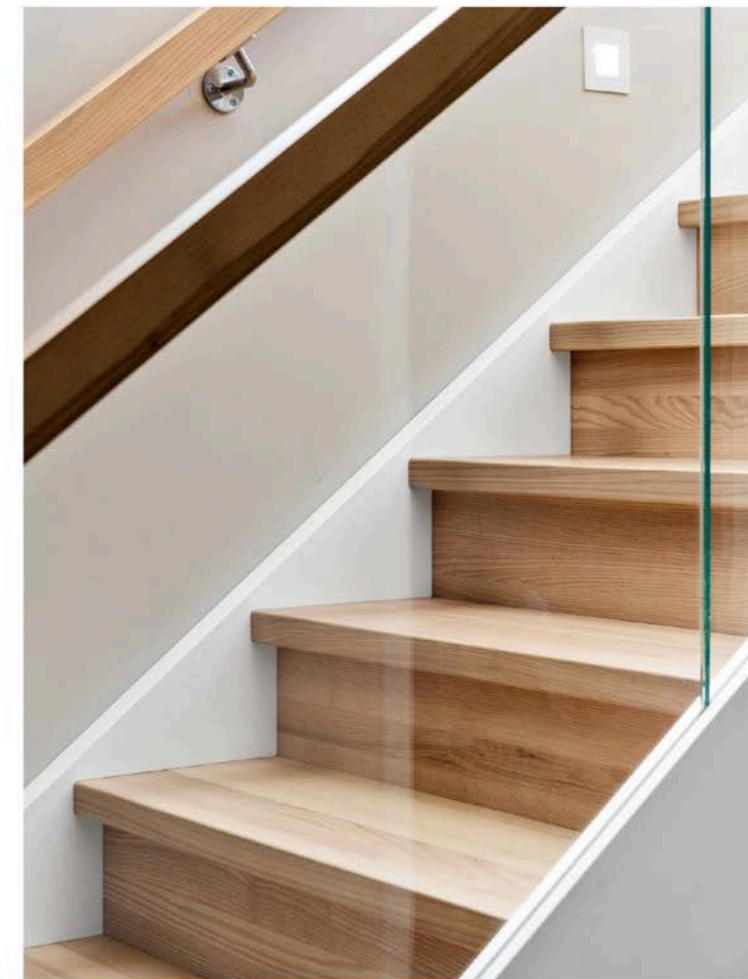
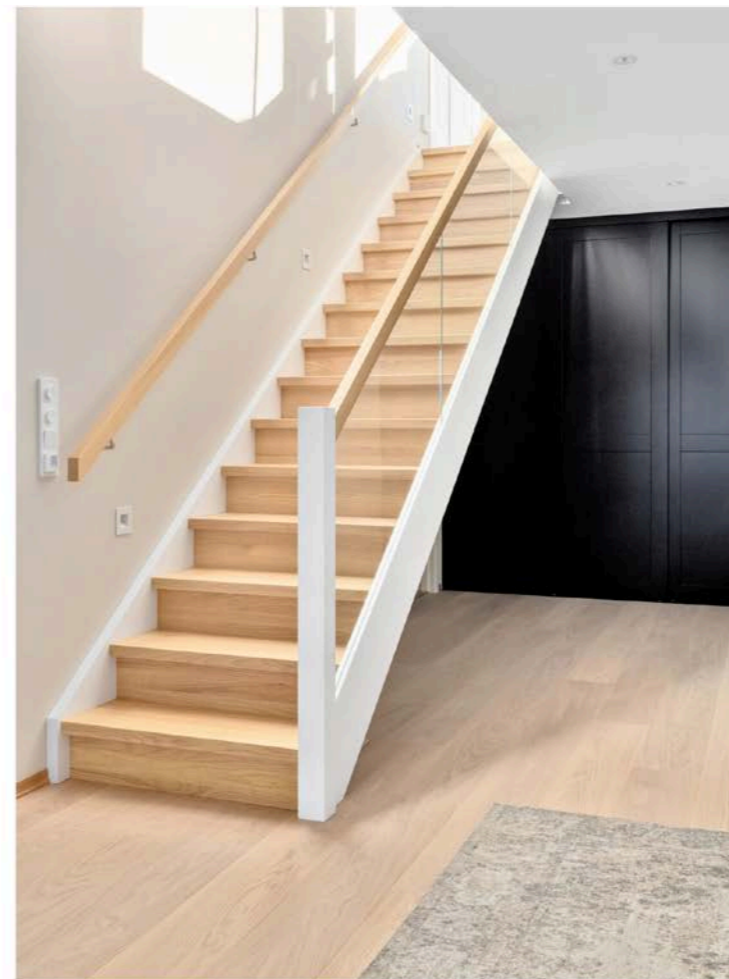


### Uteplassen

Fra stue er det utgang til sydvendt uteplass med sol fra morgen til kveld. Terrassen er på 30 kvm. og det er montert elektrisk markise over plattingen som styres med fjernkontroll.

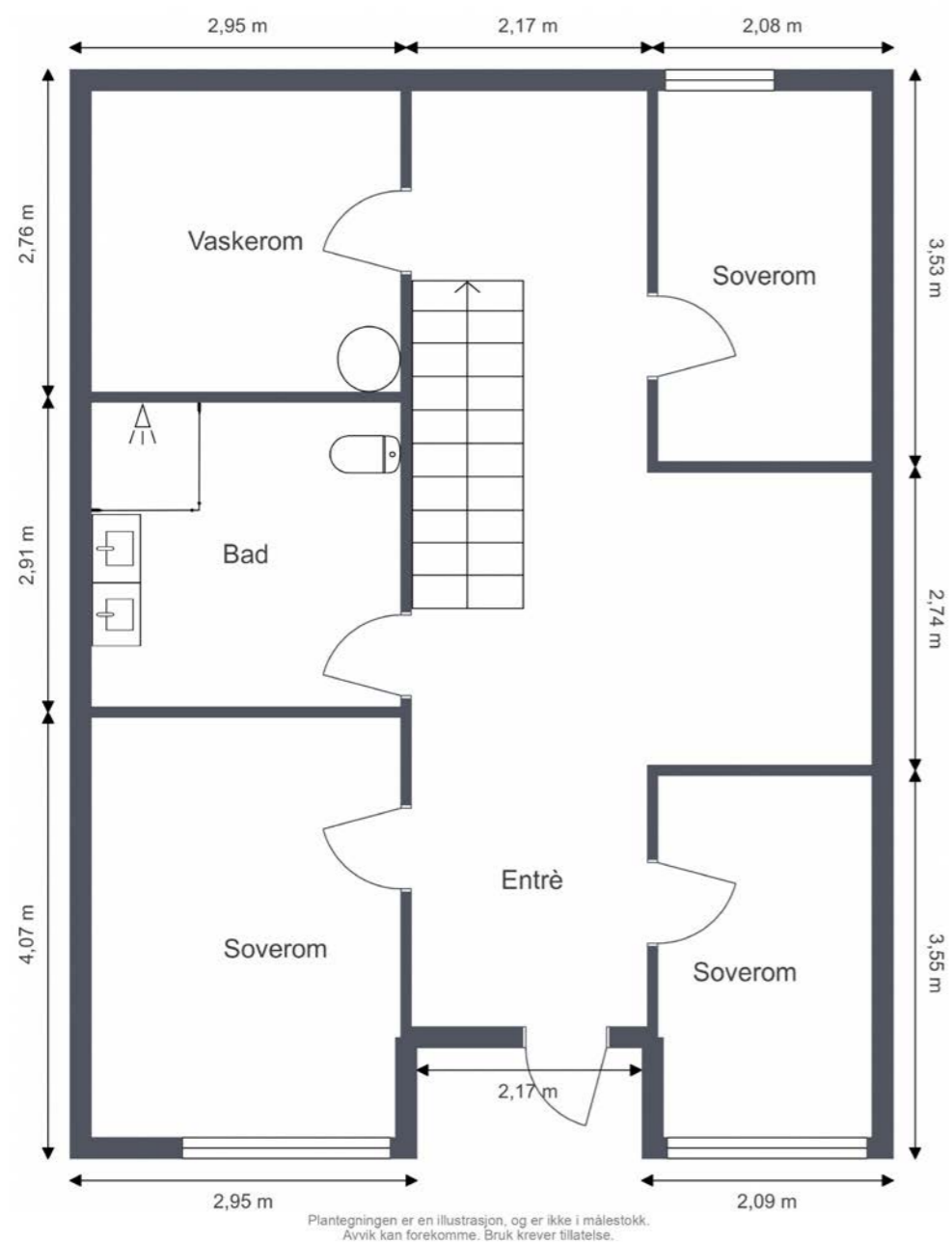
Fra terrassen er det direkte overgang til en privat hageflekk.





# Plantegning 1. etasje

1. etasje

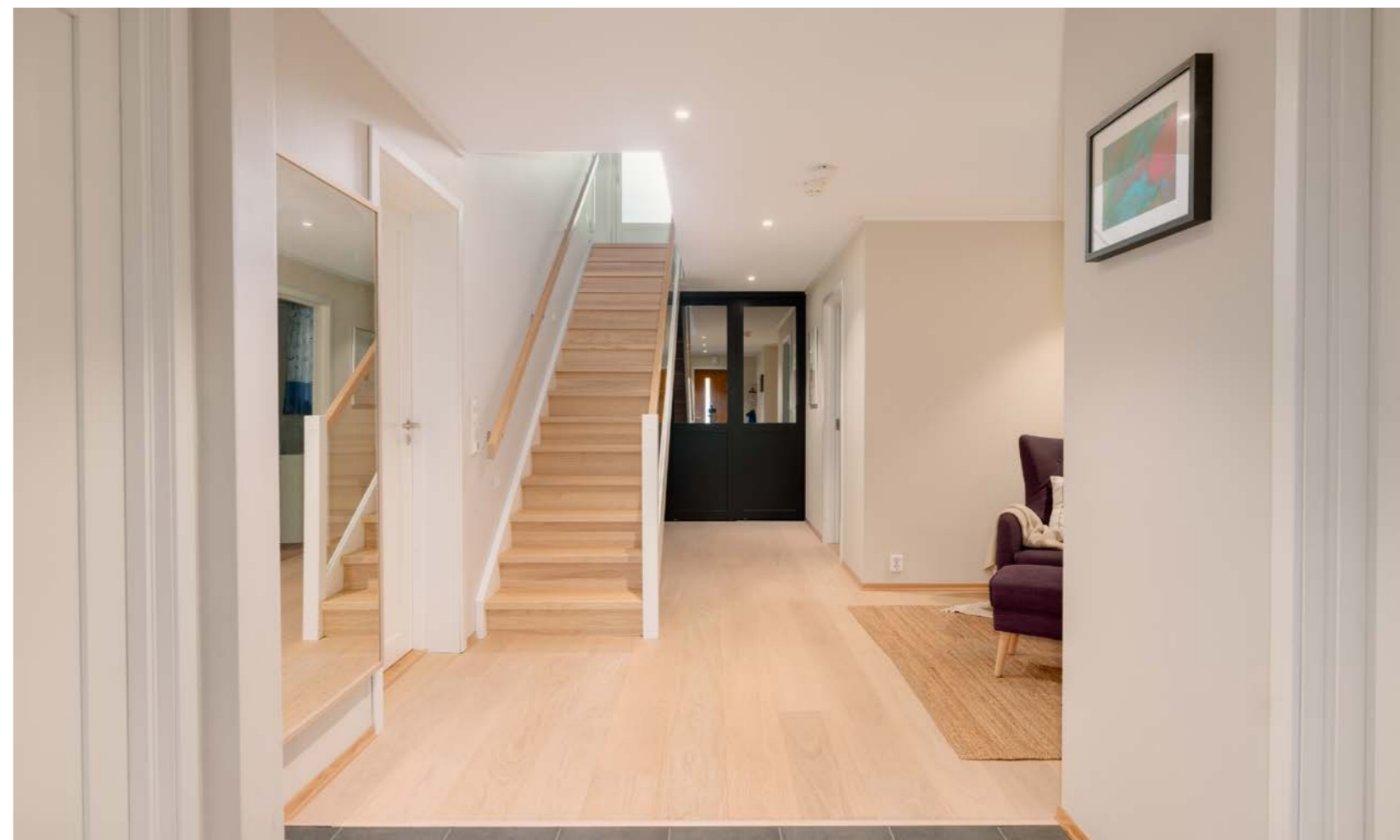
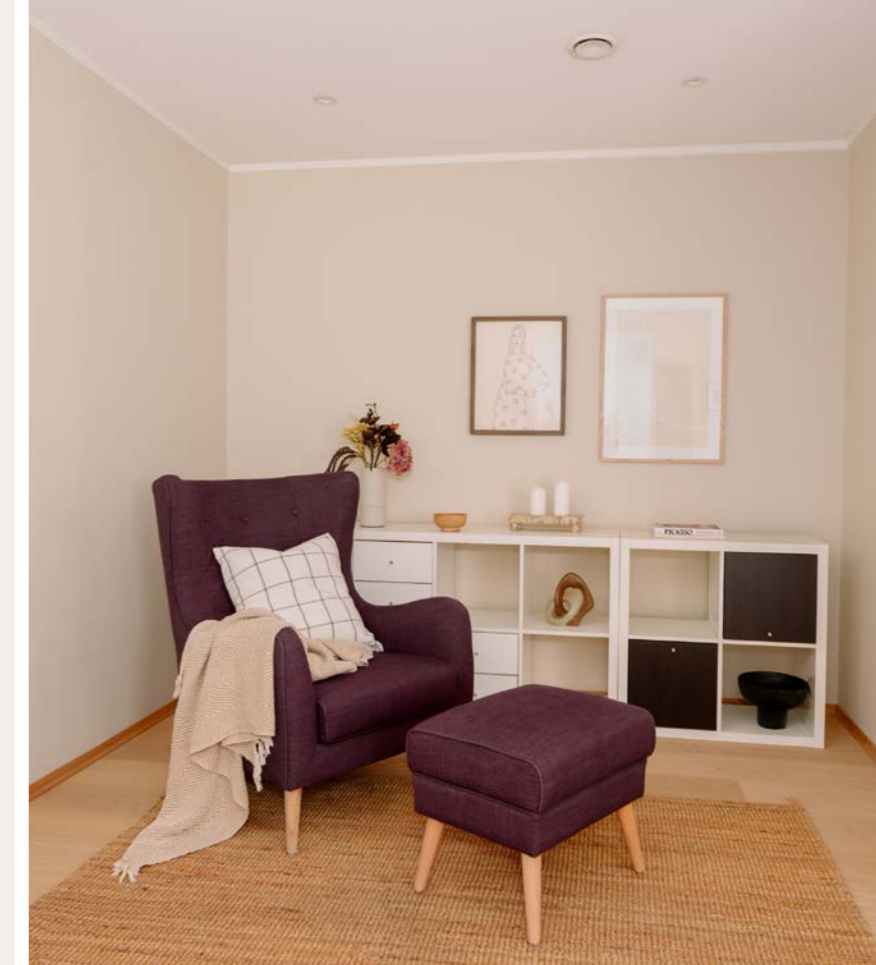


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje består av entrè / hall, tre soverom, bad og vaskerom.

Det er lekkert, enstavs eikeparkett på gulv i alle rom med unntak av bad, toalett og entrè som har fliser og vaskerom som har vinylbelegg. Varmekabler i entrè/hall, bad og toalett.

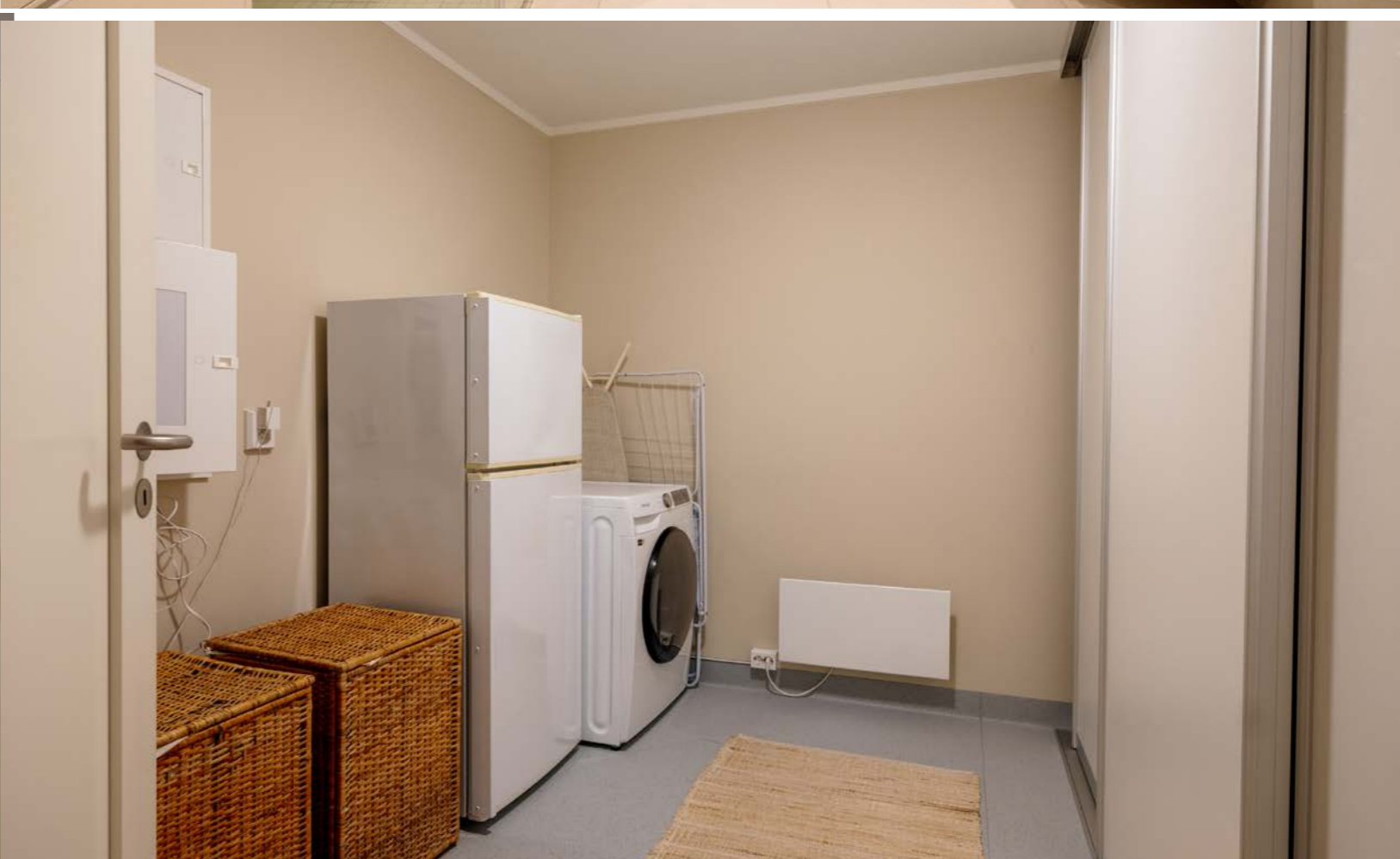
Det er lagt spesielt vekt på praktiske løsninger, og materialer av høy kvalitet er gjennomgående i alle rom i boligen.



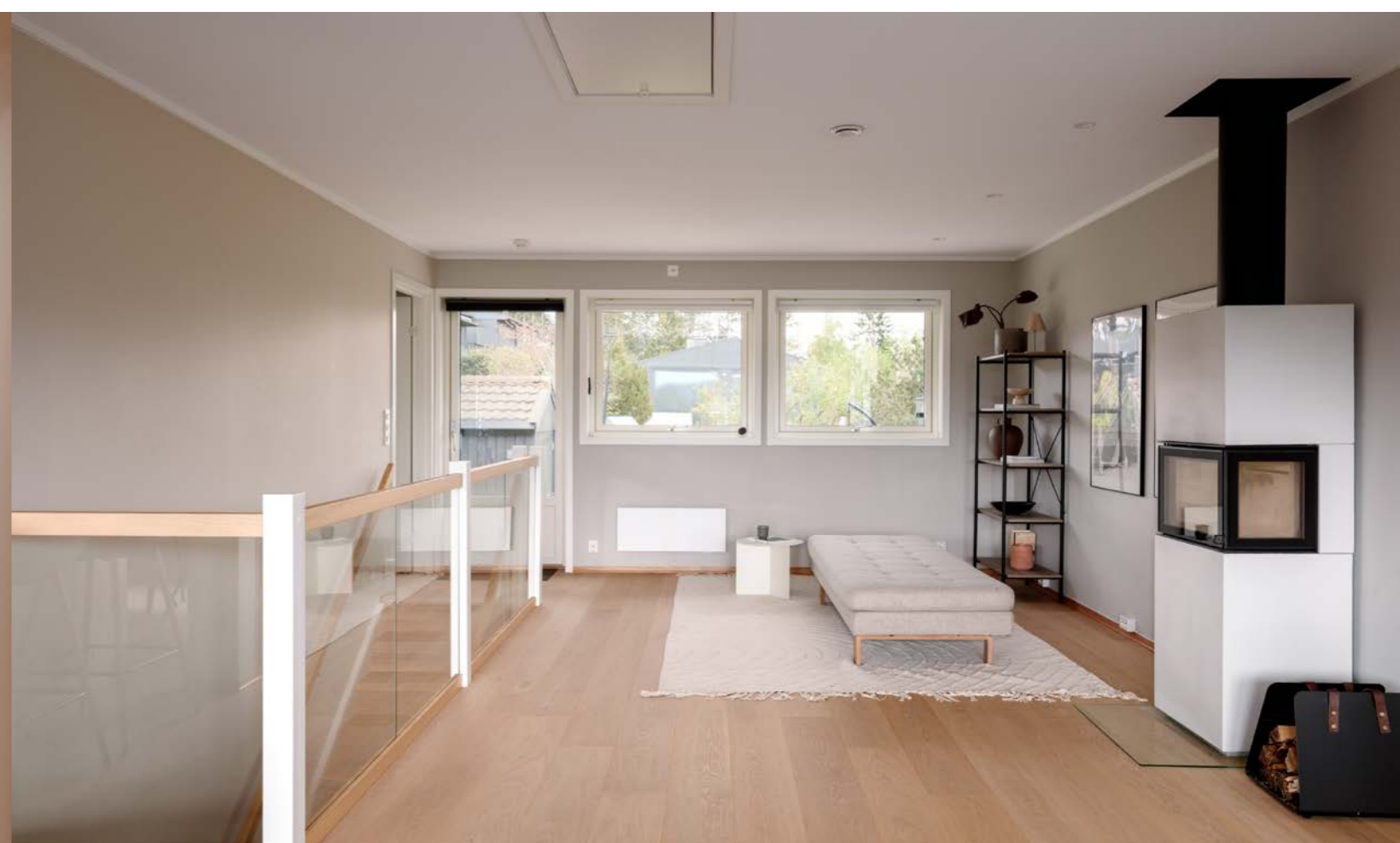
### Baderom og vaskerom

I 1.etg finner du et stort og lekkert bad med sandfargede fliser på vegger og gulv. Her er det god plass for oppbevaring i dobbel servant med skuffer og vegghengt høyskap.

Det er også et praktisk separat vaskerom med opplegg og plass til vasesøyle samt stor skyvedørgarderobe.







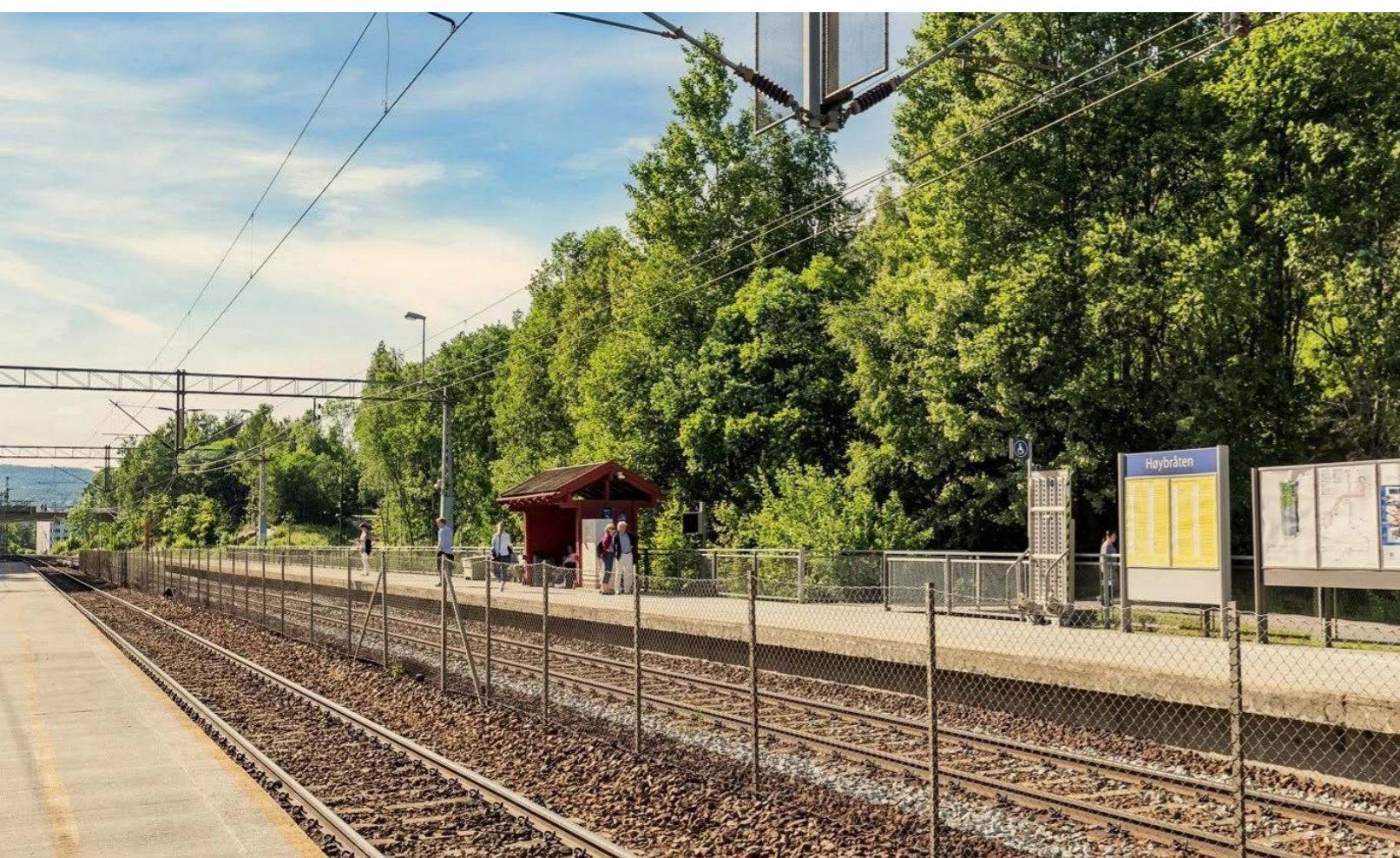


### Nabolaget

Kombinasjonen av grønne, rolige og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et attraktivt sted å bo.

Fra huset er det 5 minutters gange på en skogsti til Høybråten stasjon - Reisetid til Oslo S er 17 minutter. Her bor du rett ved marka med flotte turmuligheter sommer og vinter. Populære Høybråten skole ligger ca. ti minutters gange unna.







## Intervju med selger

### Når kjøpte du eiendommen?

Våren 2022

### Hva var avgjørende for valget deres?

I tillegg at alt var flunkende nytt, var det veldig bra "value for money"!

### Hvorfor skal dere flytte?

Ny familiesituasjon pga samlivsbrudd.

### Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

God plass til alt og alle, både inne og ute!

### Hvordan er naboene?

Et veldig koselig nabolag, der det er lett å slå av en prat over hekken. Fine samlinger ifm dugnad, 17.mai og julegrantenning. På borettslagets Facebook-gruppe kan man kjøpe brukt og billig eller få lånt høytrykksspyler!

### Hvordan er styret?

Det nåværende styret er handlekraftig og imøtekommende. Absolutt et veldrevet borettslag!

### Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På terrassen er det sol fra formiddag til sen ettermiddag (19-20-ish), og på sommeren kan man til og med få med seg noen bonus-solstråler på forsiden av huset!

### Hva har du likt best med området?

Stigenga er rolig og skjermet, samtidig som det er kort vei til sentrum med toget eller ut på Østre Aker vei med bil.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, moderne og familievennlig

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 150 kvm

BRA totalt: 150 kvm

TBA: 30 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré, bad, vaskerom og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 77 kvm Stue m/trapp, kjøkken, soverom og toalettrom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 kvm Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

47131 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 47 131 m<sup>2</sup>.

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og sittegrupper

### Beliggenhet

Stigenga Borettslag ble registrert 28. mai 1971, og ble bygget av OBOS i 1972. Borettslaget består av 152 leiligheter i rekker på tre og fire. Borettslaget ligger solrikt til på en høyde mellom Høybråten og Gamle Stovner nord i Oslo.

Nabolaget beskrives som trygt og barnevennlig med kort vei til turmuligheter i marka, en rekke aktivitetstilbud for alle aldre samt daglige fasiliteter og servicetilbud. borettslaget har 3-4 lekeplasser, hvorav den ene er nyoppført i 2025, samt at ny kunstgressbane for fotball sto klar nå i vår, altså i 2026

Det finnes også et utvalg i borettslaget som heter Miljø & Velferd, som blant annet sørger for at det blir arrangert arrangementer for beboerne, slik som 17. mai feiring, juletreffest og liknende.

Servicetilbud i nærheten: Like i nærheten finner du flere dagligvarebutikker som eks. KIWI, Rema 1000 på Haugenstua med post-i-butikk og to søndagsåpne jokerbutikker et par hundre meter unna, på Høybråten. Ønsker man større shoppingmuligheter kan det nevnes at Stovner senter kun ligger 1,5 km fra boligen og kan tilby et variert utvalg av dagligvarebutikker, mote, interiør, frisør, leketøysbutikker, vinmonopol, bank, apotek, kafeer og restauranter, treningssenter etc.

### Offentlig transport:

Kollektivtilbudet i området er meget godt med hyppige avganger med både buss og tog. Fra Høybråten togstasjon tar det ca. 16 minutter med tog til Oslo sentrum og ca. 15 minutter til Lillestrøm. Ved Stovner senteret finner du også

nærmeste T-banestasjon, hvor linje 4 og 5 går til sentrum med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime. Her finner man også bussholdeplass Smiuvegen, med rute 64 og 65. Med bil tar du deg enkelt ut på både riksvei 4 og Østre Aker vei til E6.

Turmuligheter og aktivitetstilbud:

Marka med sine mange skogsveier, fiskevann og lysløyper åpner for gode turmuligheter sommer som vinter.

Diverse aktivitetstilbud som friidrettsbane, kunstgressbane, golfbane, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter og treningssenter finnes i nærområdet. Like i nærheten av Stovner Senter åpnet nylig Fossumparken, hvor det er opparbeidet sitteplasser, basketballbane, sandvolleyballbane, scene etc. Linjeparken er en av de fire bydelsparkene i Groruddalssatsingen.

I 2020 åpnet SNØ på Lørenskog, som er verdens eneste helårsarena for snøopplevelser som forener langrenn, snowboard, alpint, freeski og isklatring under samme tak. I nærheten av SNØ finner man også Megafun og Jumpyard som byr på henholdsvis lekeland og trampolinepark for barn i alle aldre.

I tillegg er SNØ en møteplass for de både med og uten ski på beina. Her finner du kjente merkevarer innen sports- og fritidsmote, og alt fra pizza og lekre kaker til en kaffe kan nytes mens du ser på livet og blide mennesker i bakken gjennom store panoramavinduer. Sommeren 2026 skal Stovner bad stå ferdig - et herlig områdeløft.

Skoler og barnehager: Det er gangvei til barneskolene Stovner og Høybråten, rask gange til ungdomsskolene

Stasjonsfjellet og Haugenstua. I august 2016 flyttet Haugenstua skole inn i et nytt, flott skolebygg og ble både barne- og ungdomsskole, og det er denne boligen sokner til. Stovner videregående skole ligger også i nærheten, ved Stovner senter, som er ca. 15 minutters gange fra boligen. Det er også flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

#### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Haugenstua barnehage (1-5 år) - 0.8 km

Ole Brumm barnehage (1-5 år) - 1 km

Haugenstua Skoles barnehage (1-5 år) - 1 km

Skoler:

Høybråten skole (1-7 kl.) - 0.5 km

Haugenstua skole (1-10 kl.) - 0.9 km

Stovner skole (1-7 kl.) - 1.2 km

Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) - 0.5 km

Granstangen skole (8-10 kl.) - 1.9 km

Stovner videregående skole - 1.4 km

Bjerke videregående skole - 8 km

#### Offentlig kommunikasjon

Buss fra Haugenstua skole (Linje 5N) - 0.5 km

Tog fra Høybråten stasjon (Linje L1) - 0.6 km

T-bane fra Stovner (Linje 4 og 5) - 1.5 km

#### Bygningssakkyndig

Owe Fagerlund leret

#### Type rapport

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

UTVENDIG

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak teknet med takplater.

Innvendig overflater, utover våtrom 1.etasje: Gulv: Parkett og flis. Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i gang.

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

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

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. Ingen skade på egen enhet/eiendom, men har observert følgende: Maurtue på fellesareal/lekeplass Edderkopper liker seg godt i uteboden. Observert rotter ved andre eldre enheter nærmere skogen og ved søppelhus. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Fast avtale med Anticimex om kontroll og utsetting/tømming av rottefeller. Utført

av Anticimex i 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Lagt opp ekstra stikk på innerste soverom Lagt til jording i stikk på stue Byttet defekt elektrisk ringeklokke. Utført av Elektroide i 2025.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja. Opplevd fukt i utebod om vinteren. Vann kan trenge inn gjennom mur og i verste fall fryse på, ved temperatursvingninger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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.

#### Innhold

1. etasje: Entré, bad, vaskerom og 3 soverom.  
2. etasje : Stue m/trapp, kjøkken, soverom og toalettrom.  
Terrasse på 30 m².

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Takkonstruksjon/Loft: Det er observert at spikre fra taktekkning eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Overflater vegger og himling: Elastiske fuger i overgang vegg har lokalt manglende vedheft. Dette kan føre til redusert tetthet i våtsonen og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon. Det anbefales utskifting/utbedring av fugene for å sikre tilfredsstillende tetthet.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Vaskemaskin og ekstra kjøleskap på vaskerommet medfølger ikke.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

#### **Parkering**

Alle har hver sin garasje plass i garasjehus, i tillegg

kan det leies parkeringsplass ute. Det er installert elbil lader på garasjeplassen. De som har el-billader belastes et månedlig akontobeløp for strømforbruk. Forbruket blir avregnet en til to ganger pr. år. Ta kontakt med styret for mer informasjon om ordningen.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 91266296

#### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

#### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

Strømforbruk i 2025 var 13783 kWh. Maks forbruk: (januar): 1762 kWh. Minst forbruk: (juli): 612 kWh.

#### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

#### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 7 800 000

#### **Omkostninger kjøper**

7 800 000 (Prisantydning)

92 000 (Andel av fellesgjeld)

7 892 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 901 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 910 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 913 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 663 025 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 652 100 for år 2024

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 7070,- pr. mnd. og inkluderer TV- og bredbåndstjenester, leietillegg påbygg, strøm elbil, utebod, renter og avdrag på lån, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 7070

### Andel Fellesgjeld

Kr 92 000

### Andel fellesgjeld år

2026

### Fellesgjeld pr. dato

24.04.2026

### Andel fellesformue

Kr 19 908

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Stigenga Borettslag

### Organisasjonsnummer

948518953

### Andelsnummer

91

### Om borettslaget

Borettslaget består av 152 andeler. Stigenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948518953, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styreleder opplyser om følgende pr. 07.05.2026; Styret arbeider kontinuerlig med å planlegge og prioritere nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak. Det kan derfor komme større prosjekter i fremtiden, men det foreligger ingen konkrete, vedtatte prosjekter per i dag. Felleskostnadene justeres normalt årlig i tråd med indeksregulering. Utover dette er det per nå ikke planlagt økninger som vil påvirke felleskostnadene i vesentlig grad.

### Styret:

Styret kan kontaktes mandag til torsdag mellom kl. 18 og kl. 20. E-post [stigenga@styrerommet.no](mailto:stigenga@styrerommet.no). På [Vibbo.no](http://Vibbo.no) finnes ytterligere informasjon. Har du ikke registrert deg som bruker, anbefales det at du gjør dette.

### Vibbo:

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Nøkler/garasjeåpnere:

Kontakt styret via [stigenga@styrerommet.no](mailto:stigenga@styrerommet.no) for bestilling av nøkler og garasjeportåpnere til garasjeanlegg.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft:

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stigenga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Kabel-TV:

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

Styreleder informerer per mail den 19.08.25 om følgende:

Det er ikke planlagt noe store rehabilitering i dette borettslaget enda, men det vil sikkert komme noen etterhvert. Felleskostnader går opp noen prosenter hvert år og det vil også skje til år også. Det er enda ikke lagt frem noe budsjett for neste år. Er det noen spørsmål en ny kjøper har så kan de kontakte på e-posten til styret.

### Fremtidig vedlikehold:

Stigenga borettslag er nå godt over 50 år og har et betydelig vedlikeholdsbehov. Det har kun vært utført nødvendig vedlikehold av bygningsmassen de siste årene. Styrets målsetting har vært å fullføre

pågående prosjekter og drifte borettslaget fremover samtidig planlegge i forhold til kommende vedlikehold. Det er påstartet arbeid med å få en tilstandsvurdering der OBOS prosjekt bl.a. har gjennomført dronefilming av bygningsmassen for vurdering av energilekkasjer. Prosjektet kan gi oss et bilde av tilstanden på bygningsmassen og hvor det bør gjøres tiltak. Videre arbeid i neste periode blir å legge en endelig plan for vedlikeholdet samt avklare hvilken finansiering man har tilgang til.

### Brannvarslingsanlegget:

Det har det siste året vært gjennomført flere forhandlingsmøter med leverandørene for å få ferdigstilt brannvarslingsanlegget i henhold til kravspesifikasjon som ble laget. Vi har kommet til enighet med leverandøren og satt opp en serviceavtale med dem. I tillegg så er det blitt foretatt et vederlagsfritt batteribytte som en del av den nye avtalen. Det er også etablert rekkevis varsling (tidligere var det delt inn i 3 soner, øvre, midtre og nedre) ifm batteribytte. Ved endelig overtakelse av brannvarslingsanlegget vil styret gå ut med oppdatert informasjon som omhandler beboernes ansvarsforhold ift alarmer, uttrykning brann, vaktelskap mm. Alle boenheter skal ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å skaffe, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Brannslukkingsapparater til alle boenheter vil forøvrig bli skiftet ut i løpet av sommerperioden.

### Vann og avløp:

Utfordringer ift vann/avløp der brudd på vannledningene har høye kostnader for utbedring. Disse kostnadene dekkes ikke av vår forsikring.

Tilbakemeldingene fra operatør av spylebil er at det som forårsaker propp er ting som ikke skal kastes i toalettet. Det blir også varslet om at vann og avløpsledninger er preget av tidens tann, dette vil si at det må skiftes/oppgraderes. Pr mai-25 har vi flere slike saker, og vi må trolig forvente flere slike skader i tiden fremover.

Utevann:

Styret får henvendelser om utevann. Utevannet er beboers ansvar, med dette menes det at alle former for lekkasjer må beboer betale selv, det er derfor meget viktig at utevannet stenges på høsten når frosten kommer. Vannet må heller ikke settes på før kulden har sluppet taket på våren. Glemmer man dette og røret sprekker fosser vannet ut under huset, dette kan igjen føre til store skader på konstruksjonen til huset. Hvordan forsikringen eventuelt vil behandle en slik skade er usikkert, så husk å stenge vannet når frosten nærmer seg.

Skadedyr:

Borettslaget har et skadedyrproblem og har skadedyravtale med Anticimex som er et vel ansett firma innen skadedyrbekjempelse. Totalt har det vært 11 tilfeller av skadedyr. 9 leiligheter, en bil samt et søppelhus. Det er absolutt ikke slik vi ønsker det skal være i borettslaget. En av årsakene kan være nærliggende byggeaktiviteter i tillegg til borettslagets avfallshåndtering. Styret besluttet i april å nedstenge et søppelhus for å vurdere hvilke tiltak man bør iverksette videre.

Lekeplasser:

Styret har satt istand en lekeplass og lagt en plan for vedlikehold av de andre. Det ble gitt støtte til lekeplassen fra Sparebankstiftelsen. Videre vedlikehold av lekeplassene vil skje i 2025.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98207779768  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,25%  
Restsaldo 7 246 213,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2032  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98207973912  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,25%  
Restsaldo 6 797 689,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept.

#### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr (hund/katt) etter godkjennelse av styret og etter at det er undertegnet en spesiell erklæring, som er en del av husleiekontrakten.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 393 i Oslo kommune. Andelsnr. 91 i Stigenga Borettslag med orgnr. 948518953

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/105/393:

08.09.1971 - Dokumentnr: 15231 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

14.12.1971 - Dokumentnr: 21851 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42974 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1970 - Dokumentnr: 5381 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:105 Bnr:320

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for rekkehus/firemannsbolig datert 21.02.2022. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Boligen ble oppført i 2022. Tidligere rekkehus/firemannsbolig brant ned i 2020, og det ble gjenoppført 2 stk rekkehus/firemannsbolig som ble ferdigstilt i 2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter. Oppholdsrom under befaringen samsvarer med plassering på tegning.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.02.2022.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bebyggelsesplan 9569. Eiendommen er også regulert til byggegrense, gangvei, areal avsatt til kommunalteknisk anlegg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at deler av borettslagets tomt ligger i hensynssone H310\_2 for ras- og skredfare (steinsprang), samt gul og rød hensynssone for støy fra vei. Eiendommen ligger i gul hensynssone for støy fra bane.

Offentlige planer:

Stigenga 164 - Tilbygg

Saksnummer 202217287 - Byggesak

Mottatt sak 25.11.2022

Status Rammetillatelse gitt 23.02.2023

Stigenga 280 - Tilbygg og fasadeendring

Saksnummer 202461082 - Byggesak

Mottatt sak 21.10.2024

Status Rammetillatelse gitt 13.12.2024

Stigenga 240 - Tilbygg terrasse

Saksnummer 202213048 - Byggesak

Mottatt sak 24.10.2025

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
2 000 Digital annonsering  
6 500 Fotografering

5 000 Innhenting av kommunale opplysninger  
0 Kommunale opplysninger  
19 900 Markedspakke premium  
6 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Opplysninger fra forretningsfører  
1 910 Sikkerhetsstillelse  
6 390 Tilretteleggingsgebyr  
4 000 Utleddsgebyr  
3 500 Visninger/overtakelse per stk.  
6 750 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
15 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 124 236

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### Ansvarlig megler

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

### Ansvarlig megler bistår av

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

### Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,  
organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### Salgsoppgavedato

12.05.2026

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Stigenga 132 , 0979 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 105, bnr. 393

# Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 150 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1583

Referansenummer: QD7373

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS



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

## Norske Boligrapporter AS

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

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

Rapportansvarlig

Owe Fagerlund Leret

[owe@norskeboligrapporter.no](mailto:owe@norskeboligrapporter.no)

481 82 525

## 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 fuktøk.

### 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### Rekkehus - Byggeår: 2022

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak teknet med takplater.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

#### Innvendig overflater, utover våtrom 1.etasje:

- Gulv: Parkett og flis.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i gang.

#### Innvendig overflater, utover våtrom 2.etasje:

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

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

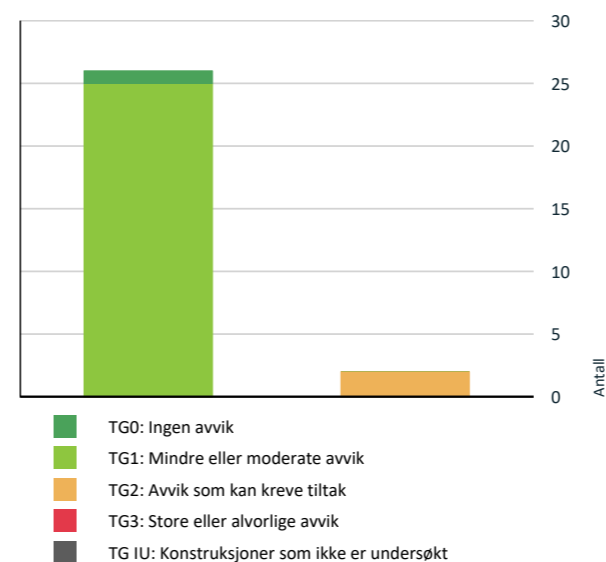
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Oppholdsrom under befaringen samsvarer med plassering på tegning.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

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

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

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus


#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

 Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

**UTVENDIG**

#### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2022.  
Yttertaket er tekket med takplater.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

#### TG 1 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ifølge eier fra 2022.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.  
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftslykke. Det er gangbart gulv på loftet.  
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra 2022.  
Det er registrert luftespalter i gesimsen.

Vurderte forhold:  
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:  
Loftslykke og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert at spikre fra taktekkning eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.

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

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre, fra 2022.  
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2022.

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

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 30 m<sup>2</sup>.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

## INNVENDIG

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: under 6 vektprosent.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra 2022.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elastiske fuger i overgang vegg har lokalt manglende vedheft. Dette kan føre til redusert tetthet i våtsonen og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon. Det anbefales utskifting/utbedring av fugene for å sikre tilfredsstillende tetthet.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

Fall er målt ved stikkprøve - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket. Det er målt ca 53 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, renselighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Tilstandsrapport



### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

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

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftspalte under dører for luftgjennomstrømning.

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

### 1.ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom er ifølge eier fra 2022.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Malt på vegger. Slette overflater i himlingen.

## Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.



### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.  
Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin.

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

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftspalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan

# Tilstandsrapport

gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vaskerom er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Ventilator tilkoblet balansert ventilasjon.  
Tilluft: Lufteventil.

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

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTRUM

### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.  
Sparklet og malte plater for øvrig.  
Vegghengt klosett med innebygget systerne.  
Synlig drencspalte på sisternens innkassing, under klosettet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: På vaskerom.  
Lekkasjesikring: På kjøkken.

# Tilstandsrapport

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

#### Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra 2022.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2025.

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

### 1 TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdripp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

### 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

#### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

**Oppføring av boligen.**

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

## TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

# Tilstandsrapport

## 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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

# 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

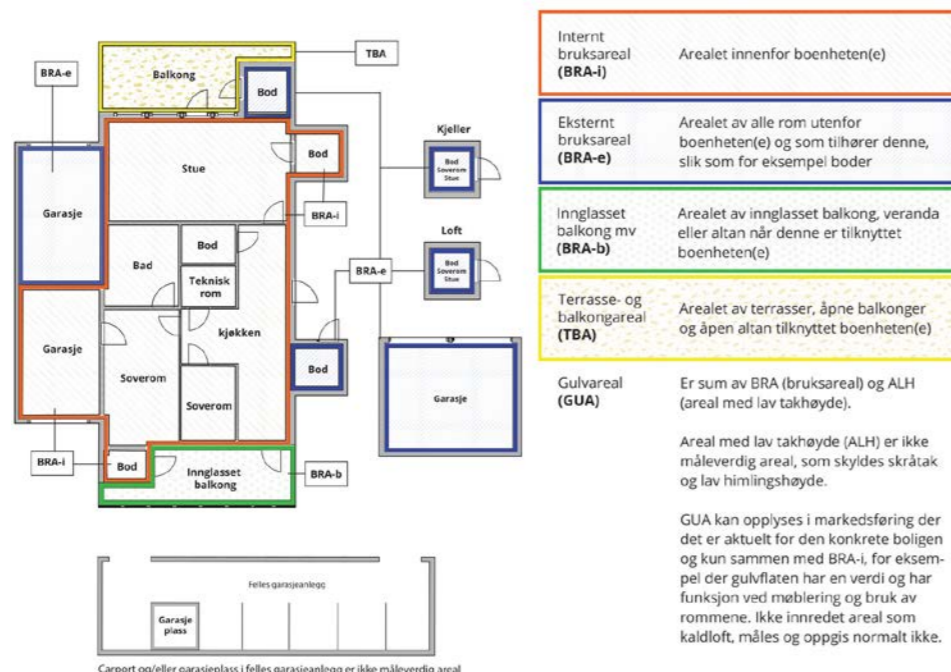
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73			73	
2. Etasje	77			77	30
<b>SUM</b>	<b>150</b>				<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>150</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
2. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, soverom, toalettrom		

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Oppholdsrom under befaringen samsvarer med plassering på tegning.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

# Arealer

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Owe Fagerlund Leret	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	393		0	47131 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Stigenga 132

### Hjemmelshaver

Stigenga Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948518953			Kleven Terje


### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

91

## Bygninger på eiendommen

### Bod

	<b>Anvendelse</b>	
	<b>Byggeår</b>	<b>Kommentar</b> Ukjent.
	<b>Standard</b>	
	<b>Vedlikehold</b>	

### Beskrivelse

Støpt dekke. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med panel. Yttertak teknet med takplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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 slitasje: 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 godkjenning 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.



## 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

Terje Kleven

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Stigenga 132

0979 OSLO

0301-105/393/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260169

1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Ingen skade på egen enhet/eiendom, men har observert følgende:

Maurtue på fellesareal/lekeplass  
Edderkopper liker seg godt i uteboden  
Observert rotter ved andre eldre enheter nærmere skogen og ved søppelhus

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** Fast avtale med Anticimex om kontroll og utsetting/tømming av rottefeller



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Elektroide

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp ekstra stikk på innerste soverom Lagt til jording i stikk på stue Byttet defekt elektrisk ringeklokke

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Opplevd fukt i utebod om vinteren. Vann kan trenge inn gjennom mur og i verste fall fryse på, ved temperatursvingninger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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.

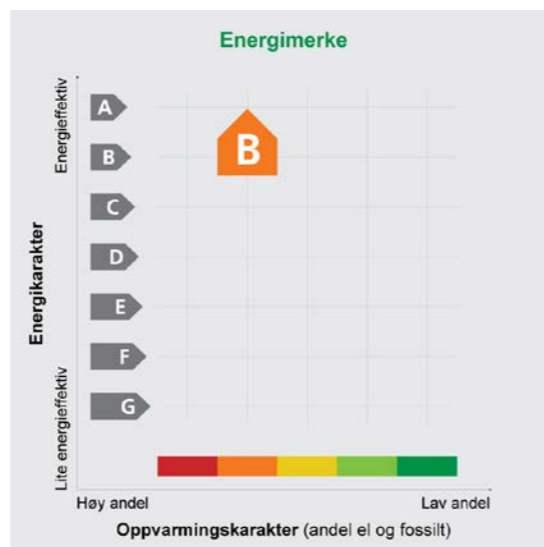
---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

Adresse	Stigenga 132
Postnr	0979
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	91 /
Gnr.	105
Bnr.	393
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1365924
Dato	04.03.2022



Innmeldt av	Vetle Ingelstad
-------------	-----------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørvika v/Kristina Erevik  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Deres ref.: 1002260169 . Vår ref.: 0390-1-1091

Dato: 24.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Stigenga Borettslag  
Organisasjonsnr: 948518953  
Andelseier: Kleven, Terje  
Medeier: Østvang, Kirsti  
Leilighetsnummer: 1091  
Adresse: Stigenga 132, 0979 OSLO  
Andelsnummer: 91  
Gnr.: 105  
Bnr.: 393

Borettsinnskudd: Kr. 0,00,-

### 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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifisert, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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 leietillegg 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/byggeutvalg administrerer utbyggingsaker. 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 årsberetning/ 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. Styret fikk mandat til å ta opp lån; låneramme kr 143 525 884 (inkl. refinansiering av eksisterende lån). Estimert økning av felleskostnader er beskrevet i innkallingen. Ta kontakt med styret for ytterligere info rundt prosjektet. Se også innkalling/ protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 02.12.19, samt 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 har i juli 2024 fått innvilget kassakreditt på kr 500 000 for å bedre likviditeten. 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: 5,25%  
Restsaldo: 7 246 213,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2032  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98207973912  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,25%  
Restsaldo: 6 797 689,00  
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: 7 069,86,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Telenor	251,22	
Leietillegg påbygg	144,16	
Strøm elbil	200,00	
Utebod	41,34	
Felleskostnader	6 433,14	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: 5 588,-  
Annen formue: 19 908,-  
Gjeld: 94 365,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
Lånenummer: 98207779768  
Restsaldo: 47 672,91  
Kapitalkostnader: 708,00  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
Lånenummer: 98207973912  
Restsaldo: 44 722,97  
Kapitalkostnader: 353,52  
IN-avtale: Nei

## Plan- og bygningsetaten



ASAS ARKITEKTUR AS  
Postboks 545  
2304 HAMAR

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 21.02.2022  
202020283 - 34 Ørjan Jonassen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: STIGENGA 130 - 136 Eiendom: 105/393/0/0  
Tiltakshaver: STIGENGA BORETTSLAG Søker: ASAS ARKITEKTUR AS  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Stigenga 130 - 136

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av firemannsbolig, mottatt 04.02.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Ørjan Jonassen - saksbehandler**  
**Gudbrand Hasvold - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
nord

**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



# 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.

### Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Tiltak mot rotteproblem
9. Utvidelse av styret med flere medlemmer
10. Egen kontroll- og oppfølgingsgruppe
11. Økning av felleskostnader
12. Innhenting av tilbud på brukerfinansiert veibom
13. Bom på Øvre del
14. Sentral søppelstasjon
15. Organisering av dugnadsarbeid
16. Oppussing av baderommene i underetasjen
17. Bredere parkeringsplasser ute
18. Endring husordensregler
19. Valg av tillittsvalgte

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 velges.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 0390 Stigenga Borettslag - revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

---

Sak 7

## Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorarer foreslås å settes til kr 39 000. Fordeles mellom valgkomiteen og velferdskomiteen.

### Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 39 000.

---

Sak 8

## Tiltak mot rotteproblem

Forslag fremmet av:

Philipp Bauer Stigenga 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

-Borettslaget skal sørge for at det etableres en fungerende avtale med et skadedyrfirma for effektiv håndtering av rotteproblemet.

-Styret skal jevnlig evaluere effekten av tiltakene og rapportere til beboerne.

### Styrets innstilling

Borettslaget har gjennom flere år hatt avtale med Anticimex. Anticimex har lang erfaring med skadedyrproblematikk og har god kunnskap om skadedyrenes natur. Bedriften har også god kjennskap til borettslaget og arbeider kontinuerlig med å holde eiendommen fri for skadedyr, både med forebyggende og akutte tiltak når det er behov for det. Informasjon om temaet (ref: søppelhåndtering) formidles på VIBBO!

Styret har allerede inngått avtale med skadedyrfirma, og styret ønsker å videreføre denne.

Styret anmoder Generalforsamlingen om å stemme imot forslaget!

### Forslag til vedtak

Borettslaget skal sørge for at det etableres en fungerende avtale med et skadedyrfirma for effektiv håndtering av rotteproblemet. Styret skal jevnlig evaluere effekten av tiltakene og rapportere til beboerne.

Sak 9

## Utvidelse av styret med flere medlemmer

Forslag fremmet av:

Philipp Bauer Stigenga 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

-Utvidelse av styret med flere medlemmer, som ikke bare skal iverksette tiltak, men også kontrollere, evaluere og følge opp at vedtak blir gjennomført på en effektiv måte.

### Styrets innstilling

I forhold til antall styremedlemmer så er dette beskrevet i borettslagets vedtekter § 8 som sier; "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer"

Forslaget krever vedtektsendring!

Styret anmoder Generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

### Forslag til vedtak

Utvidelse av styret med flere medlemmer, som ikke bare skal iverksette tiltak, men også kontrollere, evaluere og følge opp at vedtak blir gjennomført på en effektiv måte.

---

Sak 10

## Egen kontroll- og oppfølgingsgruppe

Forslag fremmet av:

Philipp Bauer Stigenga 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

-Opprettelse av en egen kontroll- og oppfølgingsgruppe innen styret for å sikre god gjennomføring av vedtakene.

### Styrets innstilling

Det er helt nødvendig for styret at generalforsamlingen har tillitt til at styret har best kompetanse til å vurdere driften av borettslaget, Dersom forslaget får flertall, vil styret måtte vurdere om styret har tilstrekkelig tillit til å fortsette i sine verv. Styret velges av generalforsamlingen, som er øverste organ i borettslaget, og iht. Brl § 8-8 så skal styret «..leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga.

Styret anmoder om at generalforsamlingen stemmer imot forslaget.

### Forslag til vedtak

Opprettelse av en egen kontroll- og oppfølgingsgruppe innen styret for å sikre god gjennomføring av vedtakene.

Sak 11

## Økning av felleskostnader

Forslag fremmet av:

Philipp Bauer Stigenga 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene økes med ytterligere 1 000 kr per enhet for å dekke:

-Økende driftskostnader og 50 år med etterslep på vedlikeholdsbehov

### Styrets innstilling

Borettslaget økte i februar -25 felleskostnadene med 6,5 % pr mnd.

Styret jobber med å lage en god plan for kommende vedlikehold og husleien vil etter all sannsynlighet bli økt noe. Likevel ønsker styret å benytte tiden fremover mot en evt. ekstraordinær Generalforsamling ift vedtak rundt ny vedlikeholdsplan og økning av felleskostnadene. Styret er valgt av generalforsamlingen til å drive borettslaget og styret har best kompetanse til å ta overordnede beslutninger som det å sette nivået på felleskostnadene. Styret vurderer økonomien fortløpende, og tilstreber seg på å øke felleskostnader en gang i året. Felleskostnadene vurderes og vedtas ifm. budsjettarbeidet på høsten og settes ut i fra de kostnader styret forventer det kommende året vil bringe. Det anmodes om at generalforsamlingen stemmer imot forslaget»

### Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med ytterligere 1 000 kr per enhet for å dekke: -Økende driftskostnader og 50 år med etterslep på vedlikeholdsbehov

Sak 12

## Innhenting av tilbud på brukerfinansiert veibom

Forslag fremmet av:

Philipp Bauer Stigenga 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget skal innhente tilbud på installasjon av en veibom med betaling ved inn- og utkjøring for å regulere trafikken og dekke vedlikeholdskostnader.

Styret skal utarbeide en plan for hvordan løsningen kan implementeres og hvilke betalingsmodeller som kan benyttes.

### Styrets innstilling

Styret har fått en god del meldinger om kjøring i borettslaget og parkering på fellesområdet / gjesteparkeringen. Besøkende til borettslagets naboer samt pendlere som parkerer på våre områder og tar toget til sentrum, er et økende problem.

Styret ber Generalforsamlingen ta stilling til forslaget

### Forslag til vedtak

Borettslaget skal innhente tilbud på installasjon av en veibom med betaling ved inn- og utkjøring for å regulere trafikken og dekke vedlikeholdskostnader. Styret skal utarbeide en plan for hvordan løsningen kan implementeres og hvilke betalingsmodeller som kan benyttes.

Sak 13

## Bom på Øvre del

Forslag fremmet av:

Renate Grindalen Stigenga 214

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bom burde vi ha i hele Stigenga, men vi på øvre merker mye trafikk hele tiden og mye unødvendig kjøring. Man kan ikke la barna være ute alene. Og det er en del Oslo Kommune biler som kjører opp og sperrer veien for andre, de kan gå opp. Med bom ville det blitt mindre kjøring, og pengene ville gått til borettslaget.

### Styrets innstilling

Saken ivaretas i forslaget over.

### Forslag til vedtak

Bom på Øvre del

Sak 14

## Sentral søppelstasjon

Forslag fremmet av:

Philipp Bauer Stigenga 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget skal utrede etablering av en sentral søppelstasjon for å håndtere kapasitetsutfordringer samt brukerutfordringer med dagens løsning. Løsningen må være tilpasset den pågående generasjonsskifte. Mulige plasseringer: Arealet foran parkeringshuset, ved trappen mot skoleveien eller eksisterende uteparkering.

### Styrets innstilling

Styret jobber allerede med konkrete forslag for søppel håndtering i borettslaget og vil komme med et forslag på neste generalforsamling (ev. ekstraordinært).

Styrets innstilling er at de viderefører det arbeidet som er igangsatt og anbefaler generalforsamlingen å stemme for.

#### Forslag til vedtak

Borettslaget skal utrede etablering av en sentral søppelstasjon for å håndtere kapasitetsutfordringer samt brukerutfordringer med dagens løsning. Løsningen må være tilpasset den pågående generasjonsskifte.

---

Sak 15

### Organisering av dugnadsarbeid

Forslag fremmet av:

Philipp Bauer Stigenga 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hver boenhet betaler et depositum på 3 000 kr per dugnad, dette skjer før sommerferien og gjelder for et år.

Styret utarbeider en konkret liste med arbeidsoppgaver som skal utføres under dugnaden og/eller i perioder utenom, for eksempel:

Gressklipping i august for å spare inn utgifter fra denne avtalen, praktisk hjelp med styrearbeid, koste grus i april, fjerning av gamle spiker i skogen, maling av gjerder eller annet vedlikehold

Hver beboer har mulighet til å utføre én (eller flere) konkret oppgave fra listen for å få tilbake sitt depositum på 3 000 kr.

Styrets kotrollenhet vil etterkontrollere at arbeidsoppgaven er faktisk utført og evaluere før beløpet refunderes.

Dersom beboer ikke ønsker å melde seg opp på en oppgave eller ikke gjennomfører dugnadsarbeid, vil pengene ikke bli tilbakebetalt, men tilfalle borettslagets fellesutgifter eller betjener utgifter i forbindelse med nye verv.

Dersom en nabo tar på seg en oppgave for en annen enhet, vil han/hun bli belønnet med 1 500 kr fra dennes depositum.

Resterende 1 500 kr går tilbake til borettslaget og kan brukes til andre nødvendige utgifter eller verv.

#### Styrets innstilling

*Dugnadsarbeid er en særnorsk skikk og er en innsats man sammen gjør for fellesskapets skyld uten å kreve betaling. Ordningen er frivillig og kan ikke pålegges noe som helst og det skal heller ikke trues med «bøter» ved uteblivelse fra dugnadene.*

*Gevinsten borettslaget oppnår ved dugnadsarbeid, er bl.a. at beboerne blir bedre kjent med hverandre og at ordningen styrker det sosiale samholdet blant beboerne.*

*Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget!*

#### Forslag til vedtak

Hver boenhet betaler et depositum på 3 000 kr per dugnad i tråd med saksinformasjonen over,

---

Sak 16

### Oppussing av baderyommene i underetasjen

Forslag fremmet av:

Philipp Bauer Stigenga 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget skal innhente tilbud på oppussing av baderyommene i underetasjen for å forebygge vannlekkasjer og sikre bygningsmassen mot fuktskader.

Styret skal følge opp tilbudsprosessen og legge frem en plan for gjennomføring

#### Styrets innstilling

*All innvendig utbedring er beboer / eiers ansvar.*

*Borettslaget tar ansvar for alt vedlikehold fra kum utendørs og inn til og med hovedvannkran i bygget. Beboerne er selv ansvarlig for å innhente tilbud og gjennomføring av denne type vedlikehold.*

*Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget!*

#### Forslag til vedtak

Borettslaget skal innhente tilbud på oppussing av baderyommene i underetasjen for å forebygge vannlekkasjer og sikre bygningsmassen mot fuktskader. Styret skal følge opp tilbudsprosessen og legge frem en plan for gjennomføring

---

Sak 17

### Bredere parkeringsplasser ute

Forslag fremmet av:

Renate Grindalen Stigenga 214

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Styrets innstilling

Dagens situasjon er at vi har totalt 94 plasser ute, hvorav 53 er reservert beboere og 41 er gjesteparkeringer.

På øvre er bredden på parkeringsplassene ca. 2.50 m som er standard bredde. På midtre og nedre er bredden ca. 2.20. Ved å øke bredden til 2.50 også på midtre og nedre parkeringsplasser så vil man måtte redusere antall plasser med 9 stk. Å fjerne parkeringsplass fra beboere kan vi ikke gjøre så dette medfører at vi må redusere gjesteparkeringer til kun 32 stk. for å gi hver enkelt en bredde på ca. 2.50 m.

Forslaget hvis det blir vedtatt, vil medføre reduksjon i antall gjesteparkeringer i borettslaget med totalt 9 stk.. ( fem på midtre og fire på nedre parkering )

Styret ber Generalforsamlingen ta stilling til forslaget!

#### Forslag til vedtak

Bredere parkeringsplasser ute

---

Sak 18

### Endring husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende tillegg til Kap 12 i husordensreglene.

Kostnader ved uønskede alarmer/feil bruk forårsaket av bruker av andelen vil bli viderefakturert andelseier.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker å formalisere dette i husordensreglene.

#### Forslag til vedtak

Styret ber Generalforsamlingen om at forslaget vedtas.

---

Sak 19

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, samt to styremedlemmer for 2 år. I tillegg til tre varamedlemmer for 1 år. Det skal også velges medlemmer til valgkomiteen og miljø og velferd. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hasim Nabi Stigenga 122

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marcin Brzeczek Stigenga 130
- Piotr Cudak Stigenga 180

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- André Langeland Stigenga 268
- David Aarvik Nese Stigenga 302
- Elin Tverås Stigenga 300

**Valg av 2 miljø-velferdskomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som miljø-velferdskomité:

- Alexander Nohr Stigenga 142
- Saimi Azam Stigenga 122

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elin Dahl Stigenga 270
- Robert Aas Kristiansen Stigenga 264

---

Sak 20

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hasim Nabi

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Valgte nestleder

## Styrets årsrapport

### Styrets beretning 2024

Styret har for siste periode avholdt 12 styremøter. Møtene avholdes første onsdag i måneden og i tillegg har styret arbeidsmøter hver onsdag mellom kl 18:00 - 20:00. Her kan også beboere henvende seg ved behov. Styret har benyttet en varerepresentant, Elin Tverås fra 5. mars som vil sitte ut perioden da Kirsti Østvang meldte forfall samme tid..

Styret her besvart en rekke henvendelser via epost og Vibbo. I hovedsak er det henvendelser fra beboere men også fra forskjellige tilbydere og leverandører. En rekke informasjonsskriv er utsendt; både elektronisk og på papir.

Stigenga borettslag er nå godt over 50 år og har et betydelig vedlikeholdsbehov. Det har kun vært utført nødvendig vedlikehold av bygningsmassen de siste årene. Styrets målsetting har vært å fullføre pågående prosjekter og drifte borettslaget fremover samtidig planlegge i forhold til kommende vedlikehold. Det er påstartet arbeid med å få en tilstandsvurdering der OBOS prosjekt bl.a. har gjennomført dronefilming av bygningsmassen for vurdering av energilekkasjer. Prosjektet kan gi oss et bilde av tilstanden på bygningsmassen og hvor det bør gjøres tiltak. Videre arbeid i neste periode blir å legge en endelig plan for vedlikeholdet samt avklare hvilken finansiering man har tilgang til.

### Brannvarslingsanlegget:

Det har det siste året vært gjennomført flere forhandlingsmøter med leverandørene for å få ferdigstilt brannvarslingsanlegget i henhold til kravspesifikasjon som ble laget. Vi har kommet til enighet med leverandøren og satt opp en serviceavtale med dem. I tillegg så er det blitt foretatt et vederlagsfritt batteribytte som en del av den nye avtalen. Det er også etablert rekkevis varsling (tidligere var det delt inn i 3 soner, øvre, midtre og nedre) ifm batteribytte. Ved endelig overtakelse av brannvarslingsanlegget vil styret gå ut med oppdatert informasjon som omhandler beboernes ansvarsforhold ift alarmer, uttrykning brann, vaktelskap mm(Se sak 18).

Alle boenheter skal ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å skaffe, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Brannslukkingsapparater til alle boenheter vil forøvrig bli skiftet ut i løpet av sommerperioden.

### Vann og avløp:

Utfordringer ift vann/avløp der brudd på vannledningene har høye kostnader for utbedring. Disse kostnadene dekkes ikke av vår forsikring. Tilbakemeldingene fra operatør av spylebil er at det som forårsaker propp er ting som ikke skal kastes i toalettet. Det blir også varslet om at vann og avløpsledninger er preget av tidens tann, dette vil si at det må skiftes/oppgraderes. Pr mai-25 har vi flere slike saker, og vi må trolig forvente flere slike skader i tiden fremover.

### Utevann:

Styret får henvendelser om utevann. Utevannet er beboers ansvar, med dette menes det at alle former for lekkasjer må beboer betale selv, det er derfor meget viktig at utevannet stenges på høsten når frosten kommer. Vannet må heller ikke settes på før kulden har sluppet taket på våren. Glemmer man dette og røret sprekker fosser vannet ut under huset, dette kan igjen føre til store skader på konstruksjonen til huset. Hvordan forsikringen eventuelt vil behandle en slik skade er usikkert, så husk å stenge vannet når frosten nærmer seg.

### Skadedyr:

Borettslaget har et skadedyrproblem og har skadedyravtale med Anticimex som er et vel ansett firma innen skadedyrbekjempelse. Totalt har det vært 11 tilfeller av skadedyr. 9 leiligheter, en bil samt et søppelhus. Det er absolutt ikke slik vi ønsker det skal være i borettslaget. En av årsakene kan være nærliggende byggeaktiviteter i tillegg til borettslagets avfallshåndtering. Styret besluttet i april å nedstenge et søppelhus for å vurdere hvilke tiltak man bør iverksette videre.

### Vedlikehold av grøntarealer:

Det har i perioden blitt fremforhandlet en ny avtale med en annen leverandør for klipping av våre grøntarealer. Bakgrunnen er at den leverandøren vi hadde ønsket å øke kostnadene med over 200%. Den nye leverandøren er Komplet Drift AS. Styret ber om at ansatte hos tjenesteleverandør ikke forstyrres i sitt arbeid. Ta heller kontakt med styret dersom det skulle være noe man ønsker å formidler evt. klage på.

### Beising av husene:

De siste husene/gavler ble beiset ferdig i 2024, de fleste beboere er da også ferdige med sin vedlikeholdsplikt. Fortsatt er noen boder og gjerder som ikke er beiset.

### Postkasser:

De nye låsbare postkassene ble montert i fjor og styret vil benytte anledningen til å takke dere som deltok i dette arbeidet.

### Garasjebelysning:

Belysningen i begge parkeringshus ble skiftet ut, Det er montert sensorstyring slik at lyset slukker etter ca 5 minutter. Styret har også begynt arbeidet med å finne en erstatning for våre vei/gatelys armaturer. Styret håper at dette vil bli gjennomført i løpet av 2025.

### Parkering

Borettslaget har til tider parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Vi har hatt problemer med garasjeportene som har stoppet opp slik at folk ikke har kommet seg ut eller inn. I slike tilfeller kan man nullstille portåpner og bruke manuell kraft.

### Nøkler:

Kontakt styret for bestilling av nøkler til garasjeanlegg. Garasjeåpner bestiller den enkelte selv via epost til styret; stigenga@styrerommet.no

### Lading

Lading av el-bil kan gjøres ved ladestasjoner ute. For de som ønsker å bestille ladestasjon så finnes veiledning til dette på Vibbo.no.

### Lekeplasser:

Styret har satt istand en lekeplass og lagt en plan for vedlikehold av de andre. Det ble gitt støtte til lekeplassen fra Sparebankstiftelsen. Videre vedlikehold av lekeplassene vil skje i 2025.

### Velferdskomiteen:

### Dugnad våren 2024:

16.04.24 var vårdugnad. Velferdskomiteen var tilgjengelig noen dager før dugnaden for å låne utstyr fra borettslaget så alle hadde mulighet til å hjelpe. Vi kjøpte boller, brus og øl for å ha det sosialt med beboerne. Plastikkposer ble delt noen dager før dugnaden for å bruke til hageavfall i felles område. Boden ble ryddet, felles områder og lekeplasser.

Dugnad høst 2024:

25.09.24 var høstdugnaden. Søppelhusene ble beiset i år, men det mangler noen, vi har tenkt at det kan gjøres på vårdugnaden i år. Velferdskomiteen var tilgjengelig noen dager før dugnaden for å låne utstyr fra borettslaget så alle hadde mulighet til å hjelpe. Vi kjøpte boller, potetgull, is, brus og øl for å ha det sosialt med beboerne. Vi tenkte å gjøre det litt attraktiv med å gi ett lodd til de som meldte seg på dugnaden, så vi kjøpte 3 gavekort og trekning var mens vi hadde det sosialt etter dugnaden. Plastikkposer ble delt noen dager før dugnader for å bruke til hageavfall i felles område. Boden ble ryddet, felles områder og lekeplasser.

17. mai:

Her kom det mange store og små, mange naboer stilte med kaker og annet søtt. Vi serverte pølser, brus, is og øl, hadde typiske 17 mai leker og gikk i tog sammen med korpset. Vi solgte lodd for en trekning av mange fine gaver som i det siste har vært noe som både store og små er veldig spente.

Julegrantenning:

Første gang vi hadde «nissejakt» i borettslaget, veldig fint å se at så mange barn samlet seg og det var en fin start på adventstiden, vi delte ut gløgg, klementiner og pepperkaker og nissen hadde med seg en liten overraskelse til hvert barn.

TV/Internett:

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no). Styret vurderer en annen leverandør av TV og Internett tjenester.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79457473. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealet.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes så til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller via e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden videre til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll HMS innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

OBOS Factoring AS

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om kraftleveranse

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios. Stigenga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking:

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

**STIGENGA BORETTSLAG**  
ORG.NR. 948 518 953, KUNDENR. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 549 876</b>	<b>2 236 842</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 264 778	292 773
Tilbakeføring av avskrivning	14	60 000	76 614
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 053 933	-1 051 398
Innsk. øremerk. bankkto		-8 858	-4 955
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>261 987</b>	<b>-686 966</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 811 862</b>	<b>1 549 876</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 945 594	1 829 718
Kortsiktig gjeld		-133 732	-279 842
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 811 862</b>	<b>1 549 876</b>

**STIGENGA BORETTSLAG**  
ORG.NR. 948 518 953, KUNDENR. 390

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 430 096	9 725 092	11 236 277	11 911 220
Andre inntekter	3	39 668	43 874	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 469 764</b>	<b>9 768 966</b>	<b>11 236 277</b>	<b>11 911 220</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 922	-56 229	-47 094	-47 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-350 000
Avskrivninger	14	-60 000	-76 614	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-14 913	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-24 000	-18 000	-339 000	-39 000
Forretningsførerhonorar		-198 900	-188 890	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-22 333	-523 022	-110 000	-160 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-2 642 686	-2 241 825	-2 055 000	-1 661 000
Forsikringer		-1 518 192	-1 345 552	-1 479 000	-1 775 000
Kommunale avgifter	9	-2 359 784	-2 045 322	-2 349 700	-2 655 000
Energi/fyring		-373 942	-348 995	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-882 529	-785 667	-826 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-958 655	-771 115	-832 100	-1 026 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 442 093</b>	<b>-8 756 543</b>	<b>-8 993 294</b>	<b>-9 169 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 027 671</b>	<b>1 012 423</b>	<b>2 242 983</b>	<b>2 741 820</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	177 874	144 821	0	0
Finanskostnader	12	-940 767	-864 471	-957 000	-876 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-762 893</b>	<b>-719 650</b>	<b>-957 000</b>	<b>-876 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 264 778</b>	<b>292 773</b>	<b>1 285 983</b>	<b>1 865 820</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 264 778	292 773		

## Protokoll til årsmøte 2025 for Stigenga Borettslag

Organisasjonsnummer: 948518953

Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Stasjonsfjellet skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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 velges.  
✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:  
Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.  
✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:  
Som fører av protokollen velges rådgiver Helga Solheim. Elin Dahl velges som protokollvitne.  
✓ 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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.  
✓ Vedtatt.

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,-

Forslag til vedtak:  
Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-  
✓ Vedtatt.

### 7. Andre honorarer

Andre honorarer foreslås å settes til kr 39 000. Fordeles mellom valgkomiteen og velferdskomiteen.

Forslag til vedtak:  
Andre honorarer settes til kr 39 000.  
✓ Vedtatt.

### 8. Tiltak mot rotteproblem

Fremmet av: Philipp Bauer Stigenga 174

-Borettslaget skal sørge for at det etableres en fungerende avtale med et skadedyrfirma for effektiv håndtering av rotteproblemet.

-Styret skal jevnlig evaluere effekten av tiltakene og rapportere til beboerne.

#### Styrets innstilling

Borettslaget har gjennom flere år hatt avtale med Anticimex. Anticimex har lang erfaring med skadedyrproblematikk og har god kunnskap om skadedyrenes natur. Bedriften har også god kjennskap til borettslaget og arbeider kontinuerlig med å holde eiendommen fri for skadedyr, både med forebyggende og akutte tiltak når det er behov for det. Informasjon om temaet (ref: søppelhåndtering) formidles på VIBBO!

Styret har allerede inngått avtale med skadedyrfirma, og styret ønsker å videreføre denne.

Styret anmoder Generalforsamlingen om å stemme imot forslaget!

Forslag til vedtak:  
✗ Ikke vedtatt. 1 stemme for forslaget.



## 9. Utvidelse av styret med flere medlemmer

Fremmet av: Philipp Bauer Stigenga 174

-Utvidelse av styret med flere medlemmer, som ikke bare skal iverksette tiltak, men også kontrollere, evaluere og følge opp at vedtak blir gjennomført på en effektiv måte.

### Styrets innstilling

I forhold til antall styremedlemmer så er dette beskrevet i borettslagets vedtekter § 8 som sier; "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer"

Forslaget krever vedtektsendring!

Styret anmoder Generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 4 stemmer for forslaget.

## 10. Egen kontroll- og oppfølgingsgruppe

Fremmet av: Philipp Bauer Stigenga 174

-Opprettelse av en egen kontroll- og oppfølgingsgruppe innen styret for å sikre god gjennomføring av vedtakene.

### Styrets innstilling

Det er helt nødvendig for styret at generalforsamlingen har tillitt til at styret har best kompetanse til å vurdere driften av borettslaget, Dersom forslaget får flertall, vil styret måtte vurdere om styret har tilstrekkelig tillit til å fortsette i sine verv. Styret velges av generalforsamlingen, som er øverste organ i borettslaget, og iht. Brl § 8-8 så skal styret «...leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga.

Styret anmoder om at generalforsamlingen stemmer imot forslaget.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 3 stemmer for forslaget.

## 11. Økning av felleskostnader

Fremmet av: Philipp Bauer Stigenga 174

Felleskostnadene økes med ytterligere 1 000 kr per enhet for å dekke:

-Økende driftskostnader og 50 år med etterslep på vedlikeholdsbehov

### Styrets innstilling

Borettslaget økte i februar -25 felleskostnadene med 6,5 % pr mnd.

Styret jobber med å lage en god plan for kommende vedlikehold og husleien vil etter all sannsynlighet bli økt noe. Likevel ønsker styret å benytte tiden fremover mot en evt. ekstraordinær Generalforsamling ift vedtak rundt ny vedlikeholdsplan og økning av felleskostnadene. Styret er valgt av generalforsamlingen til å drive borettslaget og styret har best kompetanse til å ta overordnede beslutninger som det å sette nivået på felleskostnadene. Styret vurderer økonomien fortløpende, og tilstreber seg på å øke felleskostnader en gang i

året. Felleskostnadene vurderes og vedtas ifm. budsjettarbeidet på høsten og settes ut i fra de kostnader styret forventer det kommende året vil bringe. Det anmodes om at generalforsamlingen stemmer imot forslaget»

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

## 12. Innhenting av tilbud på brukerfinansiert veibom

Fremmet av: Philipp Bauer Stigenga 174

Borettslaget skal innhente tilbud på installasjon av en veibom med betaling ved inn- og utkjøring for å regulere trafikken og dekke vedlikeholdskostnader.

Styret skal utarbeide en plan for hvordan løsningen kan implementeres og hvilke betalingsmodeller som kan benyttes.

### Styrets innstilling

Styret har fått en god del meldinger om kjøring i borettslaget og parkering på fellesområdet / gjesteparkeringen. Besøkende til borettslagets naboer samt pendlere som parkerer på våre områder og tar toget til sentrum, er et økende problem.

Styret ber Generalforsamlingen ta stilling til forslaget

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslag til vedtak endret til: Borettslaget skal innhente tilbud på installasjon av en veibom. Forslaget fikk 11 stemmer.

## 13. Bom på Øvre del

Fremmet av: Renate Grindalen Stigenga 214

Bom burde vi ha i hele Stigenga, men vi på øvre merker mye trafikk hele tiden og mye unødvendig kjøring. Man kan ikke la barna være ute alene. Og det er en del Oslo Kommune biler som kjører opp og sperrer veien for andre, de kan gå opp. Med bom ville det blitt mindre kjøring, og pengene ville gått til borettslaget.

### Styrets innstilling

Saken ivaretas i forslaget over.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Behandlet sammen med sak 12.

## 14. Sentral søppelstasjon

Fremmet av: Philipp Bauer Stigenga 174

Borettslaget skal utrede etablering av en sentral søppelstasjon for å håndtere kapasitetsutfordringer samt brukerutfordringer med dagens løsning. Løsningen må være tilpasset den pågående generasjonsskifte. Mulige plasseringer: Arealet foran parkeringshuset, ved trappen mot skoleveien eller eksisterende uteparkering.

### Styrets innstilling

Styret jobber allerede med konkrete forslag for søppel håndtering i borettslaget og vil komme med et forslag på neste generalforsamling (ev. ekstraordinært).

Styrets innstilling er at de viderefører det arbeidet som er igangsatt og anbefaler generalforsamlingen å stemme for.

**Forslag til vedtak:**

Borettslaget skal utrede etablering av en sentral søppelstasjon for å håndtere kapasitetsutfordringer samt brukerutfordringer med dagens løsning. Løsningen må være tilpasset den pågående generasjonsskifte.

✓ Vedtatt. Med en stemme mot.

## 15. Organisering av dugnadsarbeid

Fremmet av: Philipp Bauer Stigenga 174

Hver boenhet betaler et depositum på 3 000 kr per dugnad, dette skjer før sommerferiene og gjelder for et år.

Styret utarbeider en konkret liste med arbeidsoppgaver som skal utføres under dugnaden og/eller i perioder utenom, for eksempel:

Gressklipping i august for å spare inn utgifter fra denne avtalen, praktisk hjelp med styrearbeid, koste grus i april, fjerning av gamle spiker i skogen, maling av gjerder eller annet vedlikehold

Hver beboer har mulighet til å utføre én (eller flere) konkret oppgave fra listen for å få tilbake sitt depositum på 3 000 kr.

Styrets kotrollenhet vil etterkontrollere at arbeidsoppgaven er faktisk utført og evaluere før beløpet refunderes.

Dersom beboer ikke ønsker å melde seg opp på en oppgave eller ikke gjennomfører dugnadsarbeid, vil pengene ikke bli tilbakebetalt, men tilfalle borettslagets fellesutgifter eller betjener utgifter i forbindelse med nye verv.

Dersom en nabo tar på seg en oppgave for en annen enhet, vil han/hun bli belønnet med 1 500 kr fra dennes depositum.

Resterende 1 500 kr går tilbake til borettslaget og kan brukes til andre nødvendige utgifter eller verv.

**Styrets innstilling**

*Dugnadsarbeid er en særnorsk skikk og er en innsats man sammen gjør for fellesskapets skyld uten å kreve betaling. Ordningen er frivillig og kan ikke pålegges noe som helst og det skal heller ikke trues med «bøter» ved uteblivelse fra dugnadene.*

*Gevinsten borettslaget oppnår ved dugnadsarbeid, er bl.a. at beboerne blir bedre kjent med hverandre og at ordningen styrker det sosiale samholdet blant beboerne.*

*Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget!*

**Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

## 16. Oppussing av baderommene i underetasjen

Fremmet av: Philipp Bauer Stigenga 174

Borettslaget skal innhente tilbud på oppussing av baderommene i underetasjen for å forebygge vannlekkasjer og sikre bygningsmassen mot fuktskader.

Styret skal følge opp tilbudsprosessen og legge frem en plan for gjennomføring

**Styrets innstilling**

*All innvendig utbedring er beboer / eiers ansvar.*

*Borettslaget tar ansvar for alt vedlikehold fra kum utendørs og inn til og med hovedvannkran i bygget. Beboerne er selv ansvarlig for å innhente tilbud og gjennomføring av denne type vedlikehold.*

*Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget!*

**Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

## 17. Brede parkeringsplasser ute

Fremmet av: Renate Grindalen Stigenga 214

**Styrets innstilling**

Dagens situasjon er at vi har totalt 94 plasser ute, hvorav 53 er reservert beboere og 41 er gjesteparkeringer.

På øvre er bredden på parkeringsplassene ca. 2.50 m som er standard bredde. På midtre og nedre er bredden ca. 2.20. Ved å øke bredden til 2.50 også på midtre og nedre parkeringsplasser så vil man måtte redusere antall plasser med 9 stk. Å fjerne parkeringsplass fra beboere kan vi ikke gjøre så dette medfører at vi må redusere gjesteparkeringer til kun 32 stk. for å gi hver enkelt en bredde på ca. 2.50 m.

Forslaget hvis det blir vedtatt, vil medføre reduksjon i antall gjesteparkeringer i borettslaget med totalt 9 stk. ( fem på midtre og fire på nedre parkering )

Styret ber Generalforsamlingen ta stilling til forslaget!

**Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt. 17 stemmer for forslaget.

## 18. Endring husordensregler

Styret foreslår følgende tillegg til Kap 12 i husordensreglene.

Kostnader ved uønskede alarmer/feil bruk forårsaket av bruker av andelen vil bli viderefakturert andelseier.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker å formalisere dette i husordensreglene.

**Forslag til vedtak:**



Styret ber Generalforsamlingen om at forslaget vedtas.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall.

## 19. Valg av tillittsvalgte

Det skal velges styreleder, samt to styremedlemmer for 2 år. I tillegg til tre varamedlemmer for 1 år. Det skal også velges medlemmer til valgkomiteen og miljø og velferd. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hasim Nabi Stigenga 122

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Hasim Nabi Stigenga 122

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marcin Brzeczek Stigenga 130

Piotr Cudak Stigenga 180

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Marcin Brzeczek Stigenga 130

Piotr Cudak Stigenga 180

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

André Langeland Stigenga 268

Elin Tverås Stigenga 300

David Aarvik Nese Stigenga 302

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

André Langeland Stigenga 268

Elin Tverås Stigenga 300

David Aarvik Nese Stigenga 302

### Miljø-velferdskomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Saimi Azam Stigenga 122

Alexander Nohr Stigenga 142

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Saimi Azam Stigenga 122

Alexander Nohr Stigenga 142

### Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Elin Dahl Stigenga 270

Robert Aas Kristiansen Stigenga 264

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Elin Dahl Stigenga 270

Robert Aas Kristiansen Stigenga 264

## 20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hasim Nabi

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Hasim Nabi

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Stian Nilsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Stian Nilsen





# 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](https://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.

---

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Stigenga Borettslag

Organisasjonsnummer: 948518953

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

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:

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Saima Azam velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Valg av revisor

#### 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.

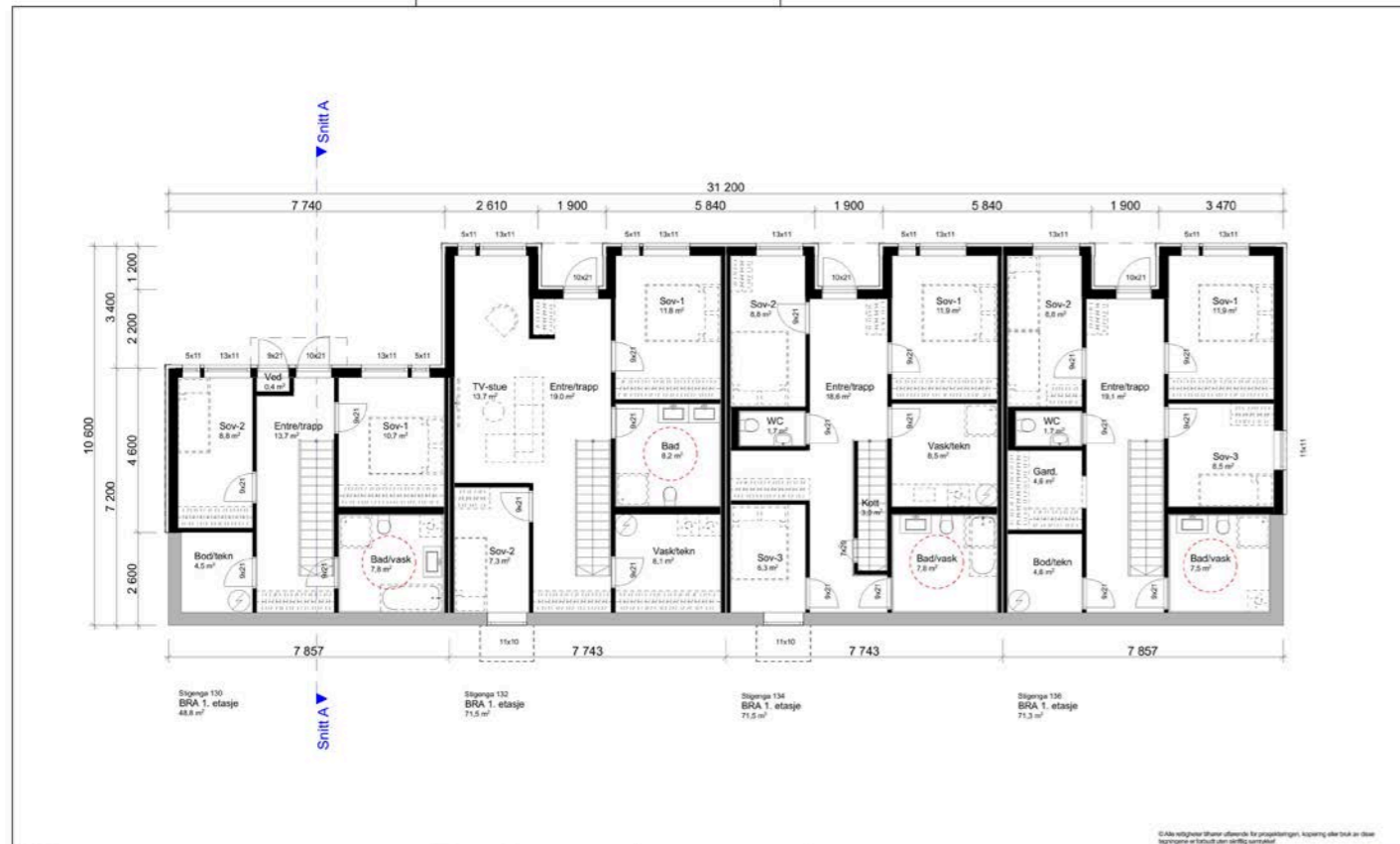
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

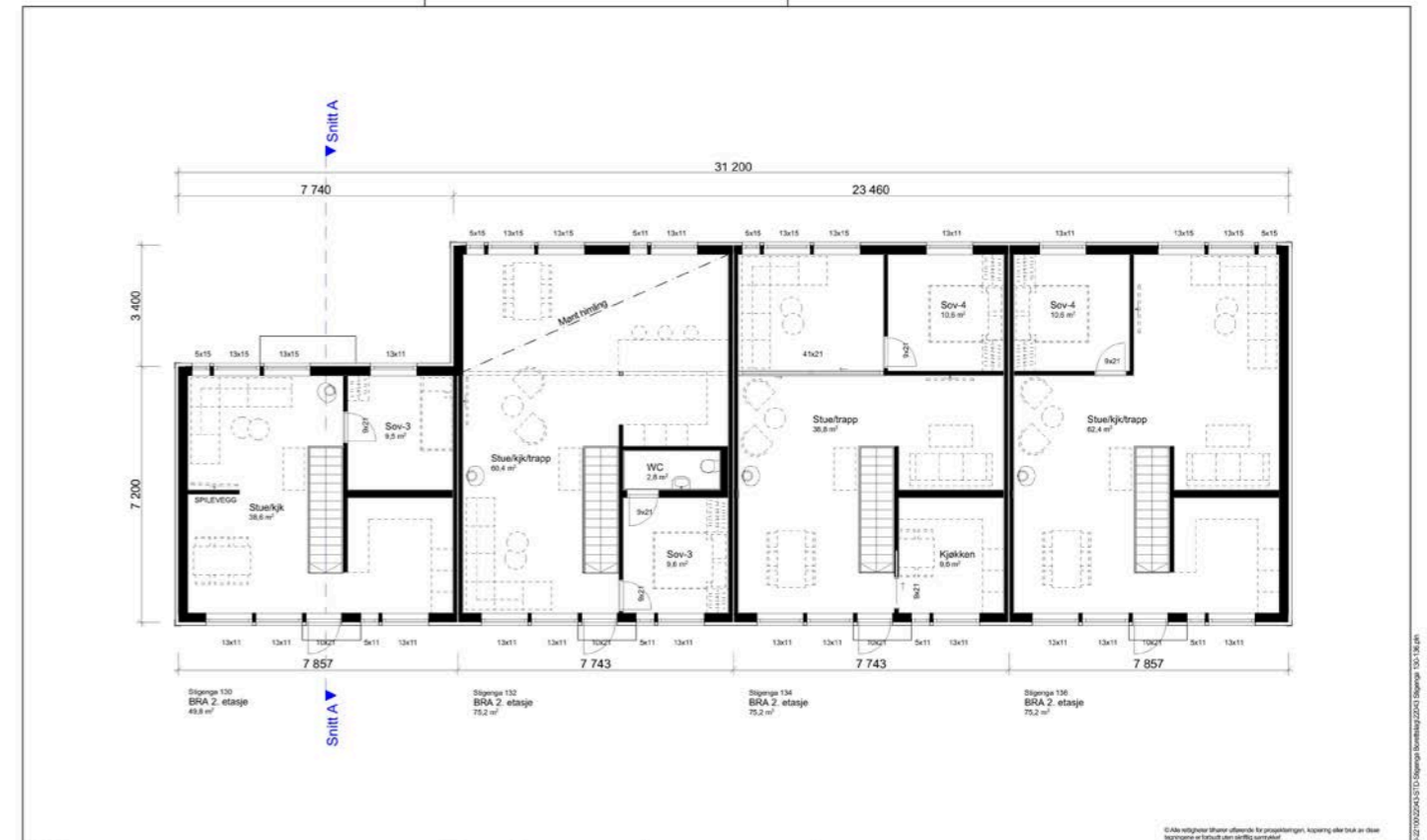
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



<b>PROSJEKT:</b> <b>Firemannsbolig</b> TILTAKSHVER: Stigenga Borettslag BYGGEPLASS: Stigenga 130, 132, 134, 136 GNR/NR - KOMMUNE: Gbnr 105/393, Oslo Kommune	<b>DATO:</b> 02.12.2020 <b>SIGN.:</b> Torunn V. Olsen <b>KONTROLL:</b> Thomas Groeberghaugen <b>MALESTOKK:</b> 1:100 ved A3	<b>STATUS:</b> <input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	<b>AREALTABELL:</b> <table border="1"> <tr> <td><b>BRA bygning:</b></td> <td><b>553,7 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>1. etasje</td> <td>270,7 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2. etasje</td> <td>283,0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BTA:</b></td> <td><b>617,2 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>BYA:</b></td> <td><b>311,7 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	<b>BRA bygning:</b>	<b>553,7 m<sup>2</sup></b>	1. etasje	270,7 m <sup>2</sup>	2. etasje	283,0 m <sup>2</sup>	<b>BTA:</b>	<b>617,2 m<sup>2</sup></b>	<b>BYA:</b>	<b>311,7 m<sup>2</sup></b>	<b>REVISJONER:</b> <table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> <tr> <td>A</td> <td></td> <td>TVO 06.12.20</td> <td>Fjernet vindu på gavl 2 etg mot est, eller innrekk til stykk i Stigenga Borettslag</td> </tr> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	A		TVO 06.12.20	Fjernet vindu på gavl 2 etg mot est, eller innrekk til stykk i Stigenga Borettslag	<b>TEGNING:</b> Plan 1. Etasje <b>PROSJEKTNR.:</b> 22043 <b>TEGNINGSNR.:</b> A20-01	<b>vårdal arkitekter</b> Korvissanen 1, 3157 BARKÅKER TEL: 30 06 10 90 www.vaardal.no
<b>BRA bygning:</b>	<b>553,7 m<sup>2</sup></b>																							
1. etasje	270,7 m <sup>2</sup>																							
2. etasje	283,0 m <sup>2</sup>																							
<b>BTA:</b>	<b>617,2 m<sup>2</sup></b>																							
<b>BYA:</b>	<b>311,7 m<sup>2</sup></b>																							
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse																					
A		TVO 06.12.20	Fjernet vindu på gavl 2 etg mot est, eller innrekk til stykk i Stigenga Borettslag																					



<b>PROSJEKT:</b> <b>Firemannsbolig</b> TILTAKSHVER: Stigenga Borettslag BYGGEPLASS: Stigenga 130, 132, 134, 136 GNR/NR - KOMMUNE: Gbnr 105/393, Oslo Kommune	<b>DATO:</b> 02.12.2020 <b>SIGN.:</b> Torunn V. Olsen <b>KONTROLL:</b> Thomas Groeberghaugen <b>MALESTOKK:</b> 1:100 ved A3	<b>STATUS:</b> <input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	<b>AREALTABELL:</b> <table border="1"> <tr> <td><b>BRA bygning:</b></td> <td><b>553,7 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>1. etasje</td> <td>270,7 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2. etasje</td> <td>283,0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BTA:</b></td> <td><b>617,2 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>BYA:</b></td> <td><b>311,7 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	<b>BRA bygning:</b>	<b>553,7 m<sup>2</sup></b>	1. etasje	270,7 m <sup>2</sup>	2. etasje	283,0 m <sup>2</sup>	<b>BTA:</b>	<b>617,2 m<sup>2</sup></b>	<b>BYA:</b>	<b>311,7 m<sup>2</sup></b>	<b>REVISJONER:</b> <table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>Sign.</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> <tr> <td>A</td> <td></td> <td>TVO 06.12.20</td> <td>Fjernet vindu på gavl 2 etg mot est, eller innrekk til stykk i Stigenga Borettslag</td> </tr> </table>	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	A		TVO 06.12.20	Fjernet vindu på gavl 2 etg mot est, eller innrekk til stykk i Stigenga Borettslag	<b>TEGNING:</b> Plan 2. Etasje <b>PROSJEKTNR.:</b> 22043 <b>TEGNINGSNR.:</b> A20-02	<b>vårdal arkitekter</b> Korvissanen 1, 3157 BARKÅKER TEL: 30 06 10 90 www.vaardal.no
<b>BRA bygning:</b>	<b>553,7 m<sup>2</sup></b>																							
1. etasje	270,7 m <sup>2</sup>																							
2. etasje	283,0 m <sup>2</sup>																							
<b>BTA:</b>	<b>617,2 m<sup>2</sup></b>																							
<b>BYA:</b>	<b>311,7 m<sup>2</sup></b>																							
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse																					
A		TVO 06.12.20	Fjernet vindu på gavl 2 etg mot est, eller innrekk til stykk i Stigenga Borettslag																					

## HUSORDEN FOR

### STINGENGA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 01.06.1976 og endret senest på ordinær generalforsamling 08.06.2006. Sist endret på årsmøte 11.06.2024.

#### 1. INNLEDNING

Stigena Borettslag er et andelslag, hvor borettsshaverne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i best mulig stand og dermed skaper en størst mulig trivsel i bomiljøet. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker og innen borettslaget som helhet bevares. Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettsshaver.

#### 2. OM BRUK AV LEILIGHETENE

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, kfr. leiekontrakten. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker (f.eks. ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæsker m.m.). Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuell vannskade ved skade på tørranlegget.

#### 3. RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro ved husene.

Det er et forbud mot å ha partytelt i hagene stående oppe i mer enn fire dager sammenhengende.

Musikk- og sangundervisning kan tillates etter avtale med styret.

Musikk- og sangøvelser er ikke tillatt på hverdager i tiden fra kl. 21.00 og til kl. 08.00. Søn- og helligdager ikke før kl. 13.00. Forbud mot støyende og sjenerende hobbyvirksomhet inngår i ovennevnte tidsrom.

#### 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, denne skal følge leiligheten ved flytting. Annet utvendig antenneopplegg vil ikke kunne settes opp uten spesielt samtykke fra styret

#### 5. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr (hund/katt) etter godkjenning av styret og etter at det er undertegnet en spesiell erklæring, som er en del av husleiekontrakten.

##### Erklæring om hold av husdyr

Undertegnede, som holder husdyr (hund/katt), forplikter seg til å overholde følgende regler:

- Hunden skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver huseier er kjent med politivedtektene angående hundehold, og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
- Hunden eller katten skal føres til et vel egnet sted hvor lufing kan foregå. Lufing av hunden må ikke foregå på steder som tørke- og bankeplasser sandkasser, plener og grøntanlegg innenfor borettslagets område. Eieren forplikter seg til å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor området.
- Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke annen minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvistilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- Denne erklæring betraktes som en del av vedtektene, og brudd på erklæringen blir å betrakte som et mislighold av overstående.

For øvrig aksepterer undertegnede seg til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold, som borettsshaverne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta i forbindelse med anskaffelse av husdyr.

#### 6. SØPPEL

Avfallshusene og tilhørende beholdere er beregnet på husholdningsavfall. Alt avfall skal - før det legges i beholderne - være innpakket. Kartonger (pappmelk), esker o.l. skal brettes godt

sammen, eventuelt rives i stykker, så plassen blir godt utnyttet.

Beholderne må ikke overfylles og det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor avfallshusene. Avfallshusene og området rundt må holdes ryddige og rene og det må

Alle leiligheter er utstyrt med et brannslukningsapparat, andelseier er ansvarlig for at dette kontrolleres slik det fremkommer på beholder.Service/utskifting av brannslukningsapparatet gjøres av styret.

Det er installert et automatisk brannalarmanlegg i borettslaget.

Alle plikter å sette seg inn i hvordan dette fungerer, dette for å unngå uønskede alarmer.

Nødvendig oppdatert informasjon vil du finne på Vibbo.

Alle plikter også å kontakte styret ved feil på noe av brannsikringsutstyret leiligheteene er utstyrt med.

Dersom du skal pusse opp, eller gjøre større endringer i boligen, må styre varsles slik at nødvendige tiltak iverksettes slik at unødige alarmer løses ut.

Alle kostnader hvor servicepartnrer må rekvireres må beboer betale.

#### 12. PARKERINGSHUS

Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Bilen skal stå parkert på den anviste plass, og parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene. Garasjeporten må låses når parkeringshuset forlates. Bil- og motorvask er ikke tillatt i parkeringshusene. Garasjen tillates ikke benyttet som verksted utover det som er rimelig servicearbeid på egen bil. Det er etablert ladeanlegg i garasjene, dette er forberedt slik at alle kan montere lader. Informasjon om dette finner du på vibbo.

#### 13. UTLUFTING UNDER HUS

Det er ikke tillatt å teite til åpningene under husene. Konstruksjonen forutsetter en riktig utlufing til enhver tid. Skader som måtte oppstå (teleskader på fundament, sopp og/eller råte) må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at reglene ikke er fulgt.

#### 14. FORANDRINGER/TILBYGG

Innvendige bygningsmessige forandringer, samt installasjon av ildsted etc. skal forelegges styret for godkjenning før arbeidet settes igang.

Utvendig tilbygg, fritstående bygg og kjeller skal godkjennes av generalforsamlingen.

#### 15. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtatt gjøres av generalforsamlingen.

sørges for snøfjerning om vinteren. Hvert år deles det ut lister som viser når din tur for snømåking er. Giftig eller eksplosjonstærlig (batterier) avfall må **ikke** legges i beholderne.

#### 7. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Tørkestativene skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufing av tøy og sengekåer. Matter, tepper og tøy kan lufes og bankes på de oppsatte bankestativ.

Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henge utendørs til tørk etter kl. 17.00 dag før søn- og helligdager. Det er ikke tillatt å sette opp private tørkestativ/paraplystativ i egen hage, eller trekke tørkesnorer som kan være til sjenanse for naboer.

#### 8. FELLES GRØNTANLEGG

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområde. Disse vedlikeholdes av beboerne som naturlig sogner til områdene.

Borettslaget har også en avtale om plenklipp, dette da for større områder.

#### 9. SNØMÅKING, SANDSTRØING

Veiene mellom husene vil om vinteren bli besørgt brøytet av borettslaget, dette gjelder også maskinell strøing. Ved behov for strøing utover dette, må foretas av de beboerne som finner dette påkrevet. Etter vintersesongen vil det bli utført maskinell feiing av veiene.

Om sommeren bør beboerne foreta rengjøring av veiene.

#### 10. LEKEPLASSER

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og felles grøntanlegg. Barns lek med ball tillates, og ikke organisert ballspill innen borettslagets område. Aktiviteter igangsatt av eller under kontroll av velferdsutvalget omfattes ikke av denne bestemmelse. Sykling på grøntanleggene og ukontrollert sykling (racersykling) på stikkveiene er ikke tillatt.

#### 11. TRAFIKKAVVIKLING

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 pålesing. Parkeringsplassene tillates kun benyttet til parkering av biler, ikke til campingvogner, tilhengere og lignende. Husstander som disponerer 1 bil kan ikke leie ekstra parkeringsplass ute, men henvises til den tildelte plassen i parkeringshuset.

#### 12. BRANNSIKKERHET

## 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(boret) 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 én 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

BESKYTTET

1

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for etendomsregler 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 ektefelens 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 arbeidskamer 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. Boret og overlating av bruk

#### 4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen med tilhørende infrastruktur, andre rom og annet areal med tilhørlig 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 påreisning. 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 fests sette 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

3

(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 demest 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 ansienmietet i borettslaget. Ansienmietet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienmieten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansienmietet i borettslaget, går den med lengst ansienmietet 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

2

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier 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 opp til 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 Bygningssetens godkjenning. 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 fundamentet samt muggsopp og/eller råteskader må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at vedtektene ikke er fulgt. Forandringer som berører bygningsens 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 vamdamp fra utvendig del av varmepumpa, samt vedlikeholde og holde den til en hver tid fri for is og snø.

BESKYTTET

4

Slangen mellom den innvendige og utvendige delen av varmpumpa skal fremføres og tudekkes 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 innrep 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 varmpumpa ca hvert annet år.

Andelseier som har varmpumpe 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 for 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 for 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 beborer 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 fratrukker 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 inklusiv vannkøstett, varmtvannsbereder, vasker, synlige rørinstallasjoner, apparater, panelovner og integreerte hvitevarer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseier er ansvarlig for beising av husene med tiliggende boder, sportsboder og lignende, med unntak av gavlvegger. Borettslaget holder materiell til fasade- og vindusbeising.

Intervaller for beisingen settes av borettslaget, ved styret. Alle hus skal beises i fargen Jotun brun-svart 0734, vinduer males med Røros rød og betong/støpe støtemurer males hvitt.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning 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.

5

BESKYTTET

6

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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældig 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlatning 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 én måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt pantrett i andelen foran alle andre heftelser. Pannekravet 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 overlatning 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7

BESKYTTET

8

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 tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel om likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

BESKYTTET

9

(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 letere 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere etere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtrедende 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 generalforsamlingen

10

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, foretningssfører 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 forkjøpstreit 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.

## 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 typepumpe som bør velges. Det er viktig at varmepumpa blir dimensjonert i forhold til husets areal.
2. Varmepumpa skal installeres av godkjent installatør og i fig.- 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 vibrasjonsdemper. 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 naboens 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 uheld/ulykke/lekkasje eller lignende.

BESKYTTET

11

12

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 maktgrense 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: \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

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

Navn Adresse \_\_\_\_\_

Navn Adresse \_\_\_\_\_

Navn Adresse \_\_\_\_\_

1.3

BESKYTTET

# Nabolagsprofil

Stigenga 132 - 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	8 min	0.7 km
Stovner Linje 4, 5	19 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	15.6 km
Oslo Gardermoen	28 min	

## Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	9 min	0.6 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	10 min	0.8 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	14 min	1.1 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	22 min	1.8 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	5 min	0.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	17 min	1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min	7.8 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

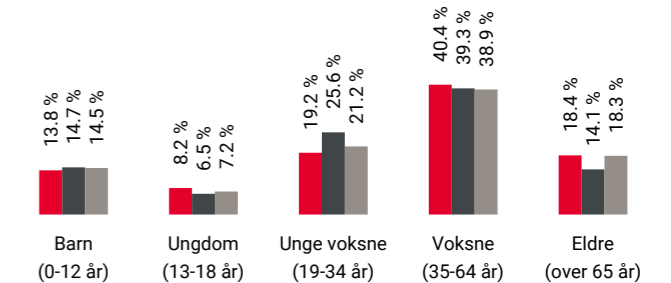


Kvalitet på skolene  
Bra 73/100



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

Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min	0.7 km
Haugenstua Skoles barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min	1 km
Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 34 barn	12 min	1 km



## Dagligvare


Kiwi Haugenstua PostNord	11 min	0.9 km
Coop Prix Høybråten	13 min	




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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 88/100

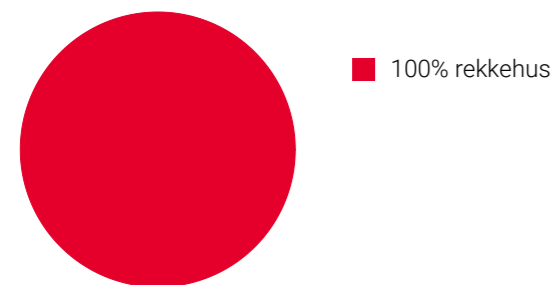
 Støynivået  
Lite støynivå 86/100

 Trafikk  
Lite trafikk 84/100

## Sport

-  Stigenga balløkke  
Ballspill 4 min   
0.3 km
-  Stig skole  
Aktivitetshall, ballspill 5 min   
0.3 km
-  Stovner Trimsenter 19 min 
-  EVO SNØ 7 min 

## Boligmasse







«Har bodd her siden jeg ble født så da må det vel være et bra sted å bo. Både skoler, naboer og idrettslag er veldig bra.»

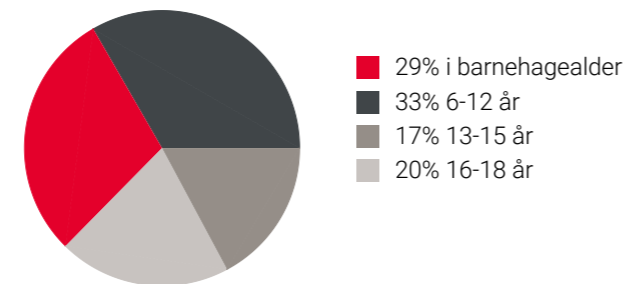
Sitat fra en lokalkjent



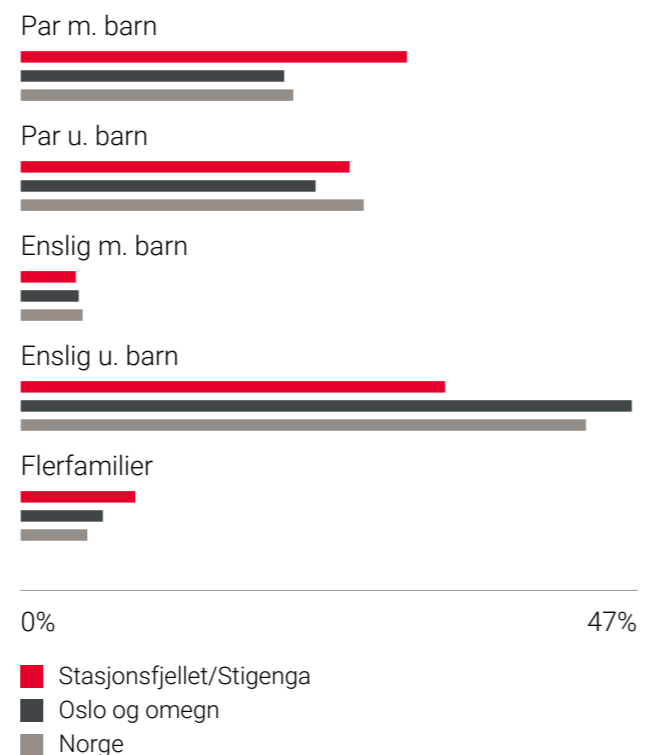
## Varer/Tjenester

-  Stovner Senter 19 min 
-  Apotek 1 Haugenstua 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

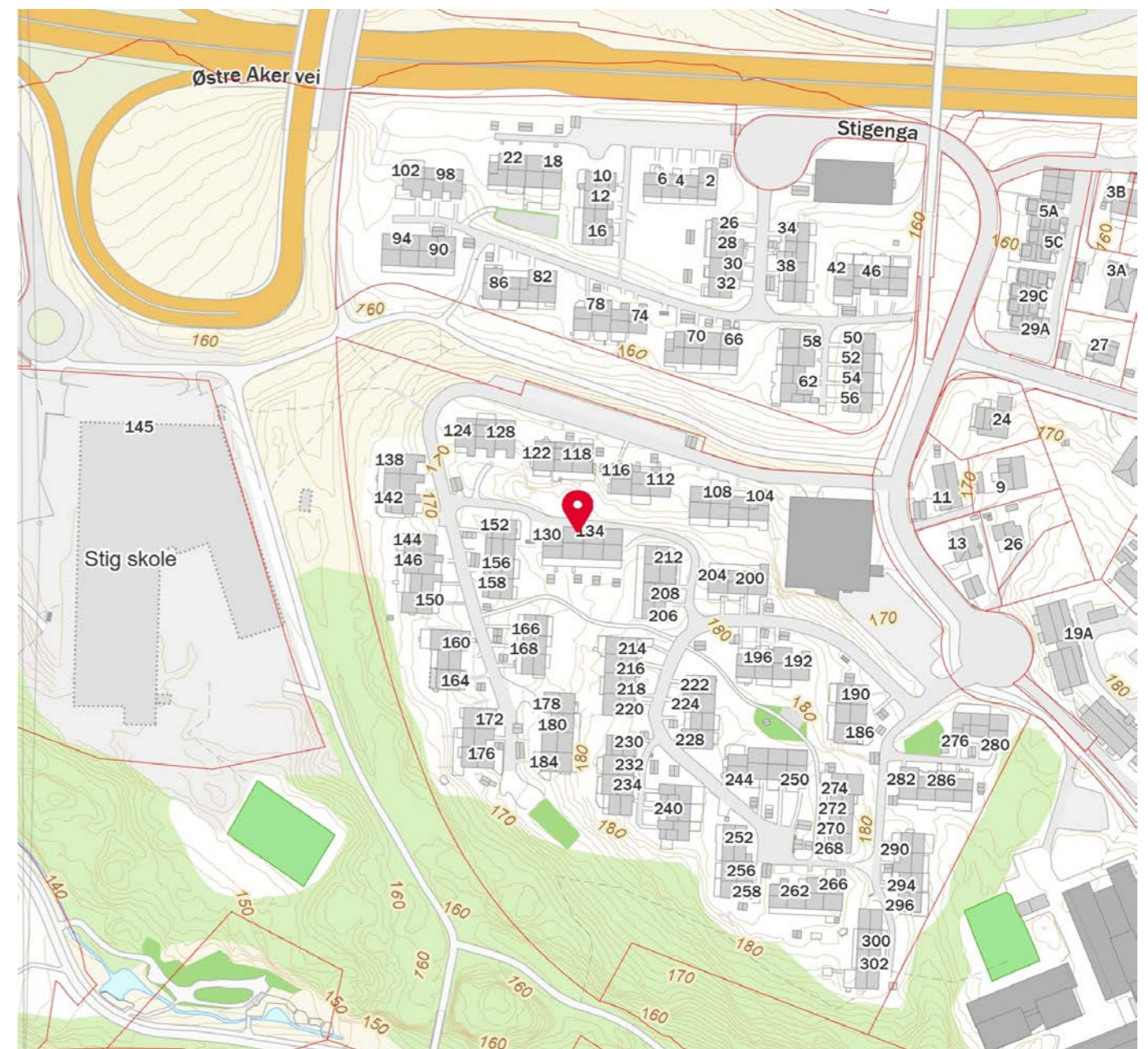
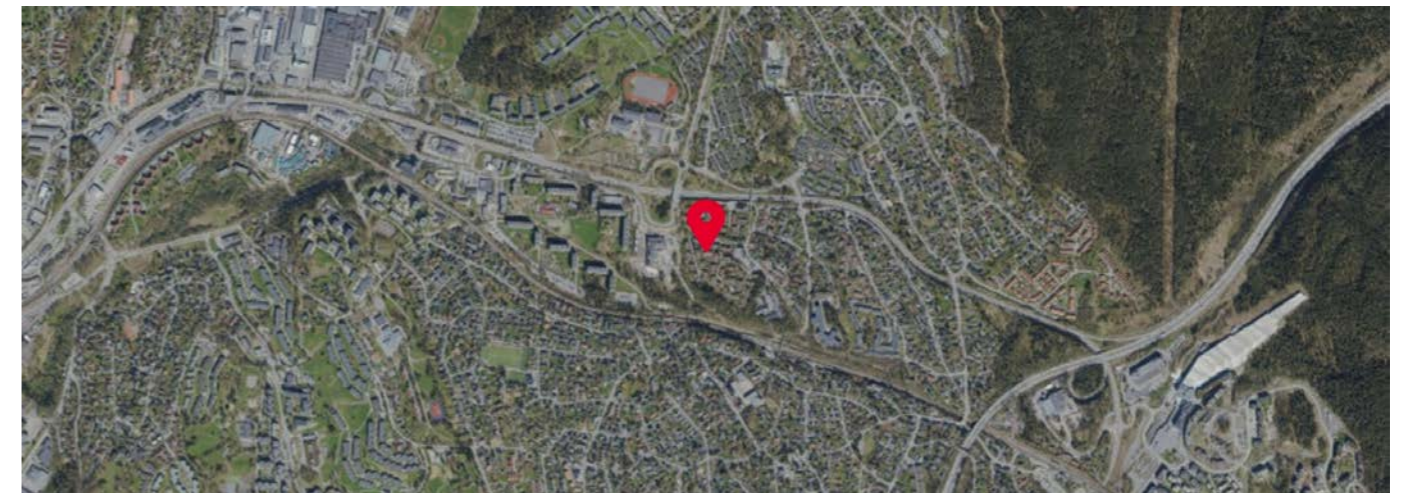


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# 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.

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.

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stigenga 132  
0979 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Telefon: 976 64 473  
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre