



aktiv.

Tvetenveien 233, 0675 OSLO

**Lys og pen 3-roms med innglasset
balkong - Panoramautsikt -
Garasjeplass - Heis - Å-konto
varmtvann - God planløsning.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 237 924,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 497 486,-
Felleskostn.: Kr 5 798,-
Selger: Sonja Vårdal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 70/83 kvm
Tomtstr.: 38396.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 36
Andelsnr.: 455
Oppdragsnr.: 1104250082

Lys og pen 3-roms med innglasset balkong - Garasjeplass - Heis

Romslig 3-roms i 15. etasje med en fantastisk utsikt og god planløsning. Møbleringsvennlig stue med plass til spisegruppe, kjøkken med integrerte hvitevarer, to soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderober, bad fra 2015 og entré med garderober og tilgang til praktisk innebod. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong med panoramautsikt!

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Trosterud med kort vei til offentlig kommunikasjon. Her har du også Østmarka i nærheten med sine flotte turområder, dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet og kort vei til idrettsanlegg. Du har også Trosterud- og Tveita i i nærheten for ytterligere servicetilbud.

Det medfølger to disponible boder og garasjeplass, samt tilgang til fellesvaskeri.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Megleropplysninger	70
Ekstraordinært årsmøte 2025	78
Årsmøte	86
Husordensregler	130
Protokoll til årsmøte	136
Vedtekter	146
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Bod.

15. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom og bad.

BRA-e: 1 m² Bod.

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

38396.7 m²

Tomtebeskrivelse

Det er pent opparbeidede fellesarealer rundt bygget med plen, prydbusker, trær og asfalterte gangveier, samt sittebenker og lekeområder

Beliggenhet

Borettslaget ligger høyt og fritt til i et trivelig boligområde på Trosterud i Oslo. Herfra har du kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud.

Trosterud er et område i utvikling, med planer for Trosterud park og parsellhager, gatetun, vei, gang- og sykkelvei, samt utvikling av boliger, skole- og idrettsanlegg. Planprogrammet avklarer hva som er nødvendig for å sikre en helhetlig og god utvikling på Trosterud og Haugerud. Du kan lese mer på Oslo kommune sin nettside:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/planprogram-for-trosterud-og-haugerud/#toc-1>

Området har kort vei til lekeplass, flere fotballbaner, skøytebane, idrettshall, tennisanlegg, ridesenter og treningssenter m.m. Marka ligger i umiddelbar nærhet med preparerte lysløyper og flotte turområder, samt idylliske Lutvann. Badeplass finner du på nordsiden av vannet, som er et eldorado for både fiske, padling og fridykking.

Boligen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og en søndagsåpen MIX kiosk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tveita, Lindeberg og Haugerud senter, samt Alnabru et variert utvalg med bl.a. matbutikk, post, minibank, apotek, klær, interiør, vinmonopol og kafé/restaurant etc. På Haugerud senter finner du for øvrig også Fresh Fitness som sammen med SATS Hellerud litt lenger ned Tvetenveien, begge er gode alternativer for innendørs trening.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon og bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Trosterud stasjon og ligger 3 minutters gange fra boligen. T-banen går hvert 7. minutt dagtid og det tar kun 17 minutter til Jernbanetorget stasjon. Nattbuss går hver halvtime i helger, og det er kun 10 minutter å gå til flybuss som går hvert 20. minutt og som bruker ca 30 minutter til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i mur/betong. flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har teak finer hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet enkeltglass. Innglasset balkong med teppe på gulv. Betongkonstruksjon. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslaget bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2: avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 15. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 15. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 15. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg fikk først nye fliser og vegghengt toalett på toalett rommet - 2014 se vedlegg - så la han membran i gulv og vegger på selve badet - muret inn badekar og ny servant i 2016 - se vedlegg

Arbeid utført av: Byggassistenten Syl Thaci

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se vedlegg

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg i 2010

Arbeid utført av: Infratek -

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Da Infratek hadde kontroll i 2010 ble det oppdaget skulde feil i min leilighet som ble utbedret av Gnistfri Elektro AS

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Heisene skal oppgraderes i 2026 og medfører litt høyere felleskostnader

Tilleggskommentar:

Borettslaget skiftet ut varmtvannstankene i 2012 og i den forbindelse ble det vannlekkasje i min leilighet. Forsikringsselskapet til rørleggerfirmaet tok arbeidet med å tørke opp stue, kjøkken og et soverom- På alle disse rommene fikk jeg ny parkett dekket av dette forsikringsselskapet - se vedlegg ang. OBOS Skadenr. 1202744

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

Leiligheten ligger i 15. etasje og inneholder:

Entré, Stue, Innglasset balkong, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad

Leiligheten disponerer: Bod på etasjeplan på ca 1 kvm og bod i kjeller på ca 2 kvm

Standard

Entré

Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med god plass til å sette fra deg sko og henge fra deg yttertøy.

Stue

Delikat og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til mediebank, sofagruppe og bord. Stuen er et sosialt samlingspunkt for familie og venner, og passer ypperlig for store sammenkomster således som for avslapping. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, som gir en god atmosfære i

leiligheten. Fra stuen har du adgang til en herlig nordvestvendt innglasset balkong på 10 kvm. Balkongen fungerer som en herlig forlengelse av stuen og kan nytes store deler av året da den er innglasset. Her er det god plass til å sette utemøblene sine og virkelig nyte de herlige omgivelsene.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng. Videre har rommet skyvedørs garderobeskap. Det andre soverommet har god plass til seng og skrivepult.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Wc

Toalettrom med vegghengt toalett og servant med underskap. speil og belysning. Fliser på vegger og gulv.

Bad

Rommet har innredning med servant, innebygget badekar med badekarskjerm og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekk i blokk. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Parkering

Følger med garasjeplass til denne boligen.

Borettslaget har egen gjesteparkering som kan benyttes ved å legge inn gjestens registrerings nummer i parkerings appen. Du finner også 12 ladeplasser som dere kan tegne abonnement på for å få tilgang til lading. Borettslaget har parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut etter ventelister.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87955070

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 975 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 900 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

TV og internett (Telia grunnpakke), åkonto varmtvann (kr 300,-), nedbetaling og renter av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, TV, internett, drift og forretningsførsel.

Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år. Alle leilighetene har måler på varmtvannsforbruk. Avregning varmtvann kommer på felleskostnadene i januar-februar. Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning fakturerer den enkelte beboer åkonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr år.

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

Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 798

Andel Fellesgjeld

Kr 237 924

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

04.08.2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenr: OBOS01-98207535591

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 31.340.698,-

Restløpetid: 16 år 6 mnd.

Terminer per år: 4

Rente: Flytende, 5,10%

Andel av saldo: 72 378,00

Lånenr: OBOS02-98207952729

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 56.189.618,-

Restløpetid: 26 år 4 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flytende, 5,10%

Andel av saldo: 130 138,77

Lånenr: OBOS03-98208445405

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 11.200.000,-

Restløpetid: 29 år 8 md.

Terminer per år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.11.2025

Rente: Flytende, 5,10%

Andel av saldo: 26 090,00

Lånenr: OBOS04-98208445413

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 4.000.000,-

Restløpetid: 30 år

Terminer per år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.03.2026

Rente: Flytende, 5%

Andel av saldo: 9 318,00

Andel fellesformue

Kr 13 007

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stubberudlia Borettslag;

Organisasjonsnummer

850373612

Andelsnummer

455

Om borettslaget

Borettslaget består av 465 andelsleiligheter. Stubberudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850373612, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 142, 36. Første innflytting skjedde i 1974. Tomten ble kjøpt i 1986.

Det var en økning av felleskostnader med 8% fra 01.01.2025.

Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, ca. 4 millioner (grønt lån). Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetaling av lånet på kr 4 000 000 (grønt lån) skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Avdrag starter å løpe først i 2026. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Økning av felleskostnadene for 2025 har tatt høyde for økte rentekostnader som følge av delutbetaling av lån i 2024 (4mill grønt lån) og 2025 (7,2 mill).

Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år. I sin tid fikk borettslaget et rente- og avdragsfritt lån på kr. 567 550,-. Betingelsen var at nevnete leiligheter forbeholdes personer med bevegelseshemming.

Borettslaget har noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret

Avregning via Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk. <https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f>. Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2021-2023: Diverse

Fasadevask.

Delvis rehabilitering av teglsteinsfasader på 231, 233, 209, 215 og 253.

Montering av brannalarm i høyblokker hos beboere og fellesarealer i 231, 233, 209 og 253.

Utskifting av inngangsdører til beboere etc. hvorav de dørene som ikke er godkjent branntett dør.

Utskifting av hoved inngangsdører i hele borettslaget med nye ringe tablåer etc. (postkasser, brikkeløsning, glassvinduer i oppganger.)

Oppgradering av heis i blokk 209

2015:

Utbedret fasade i 2015

2019:

Nye blomsterbed

Fasadevask bestilt for borettslaget

Asfaltering av enkelte partier i borettslaget

2018:

Ladeanlegg for ladbare biler

Reparasjon og omlegging av varmekabler i øverste etasje

Ladeanlegg med 12 ladeplasser for elog hybridbiler, i regi av Energiplan AS, ble ferdigstilt til høsten 2019

2017:

Nye ytterdører i høyblokkene

2015-2016:

Rehabilitering av heis

2011 - 2013: Jordvarme og felles varmt vann

Borettslaget har lagt om rørsystemet. Det er etablert felles varmtvanns tanker i kjeller.

De gamle tankene i hver leilighet demonteres. Det er boret etter jordvarme.

2005 - 2007:

Malerarbeider

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS01-98207535591

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 31.340.698,-

Restløpetid: 16 år 6 mnd.

Terminer per år: 4

Rente: Flytende, 5,10%

Andel av saldo: 72 378,00

Lånenr: OBOS02-98207952729

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 56.189.618,-

Restløpetid: 26 år 4 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flytende, 5,10%

Andel av saldo: 130 138,77

Lånenr: OBOS03-98208445405

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 11.200.000,-

Restløpetid: 29 år 8 md.

Terminer per år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.11.2025

Rente: Flytende, 5,10%

Andel av saldo: 26 090,00

Lånenr: OBOS04-98208445413

Type: Annuitetslån

Restsaldo:4.000.000,-

Restløpetid: 30 år

Terminer per år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.03.2026

Rente: Flytende, 5%

Andel av saldo: 9 318,00

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 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

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 godkjenning 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

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 36 i Oslo kommune. Andelsnr. 455 i Stubberudlia Borettslag; med orgnr. 850373612

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/142/36:

16.01.1975 - Dokumentnr: 965 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:142 Bnr:35

16.07.1986 - Dokumentnr: 43005 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

14.11.1973 - Dokumentnr: 21797 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:142 Bnr:26

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokken fra 1975

Øvrige attester:

Ferdigattest - Fasaderehabilitering - 2022

Ferdigattest - Rehabilitering - 1996

Ferdigattest - Oppgradering av heiser - 2016

Ferdigattest - Ventilasjonsanlegg - 1975

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.04.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, felles avkjørsel og anlegg for lek og opphold. Reguleringsplan: 22971. Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn".

Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Pågående byggesaker i området:

Saksnr 202308284: Dr. Dedichens vei 22 B - Riving av eldre skolebygning. Siste dok. 16.06.2023.

Saksnr 202461346: Tvetenveien 209, 231, 233 og 253 - Utskifting av åtte heiser. Siste dok. 18.11.2024.

Pågående plansaker i området:

Saksnr 202211309: Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parselhage, bolig, park og friområde.

Saksnr 201901193: Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole mm 141/109.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

237 924 (Andel av fellesgjeld)

4 487 924 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 497 486 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 505 386 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 508 186 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistår av

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

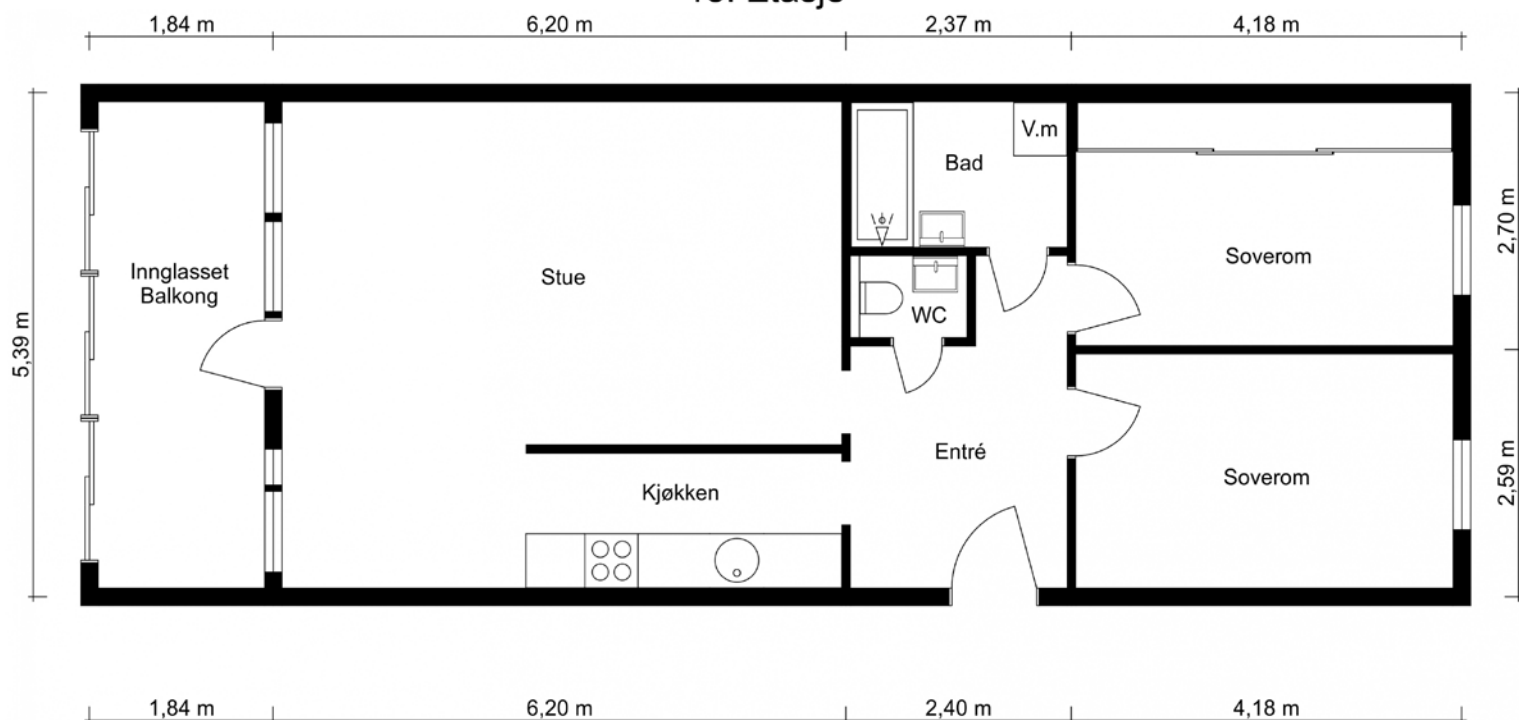
Salgsoppgavedato

08.08.2025





15. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tvetenveien 233, 0675 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 142, bnr. 36

 Andelsnummer 455

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 18925-1770

Referansenummer: BD4567

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Sonja Vårdal



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1974 etter byggesøknad fra ca 1972. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong. flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har teak finer hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet enkeltglass.
Innglasset balkong med teppe på gulv. Betongkonstruksjon.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20 mm underkant oppbrett ved terskel.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, innebygget badekar med badekarskjerm og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekk i blokk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servant med underskap. speil og belysning. Fliser på vegger og gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Felles avtrekk for bygget.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringssskap med skrusikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

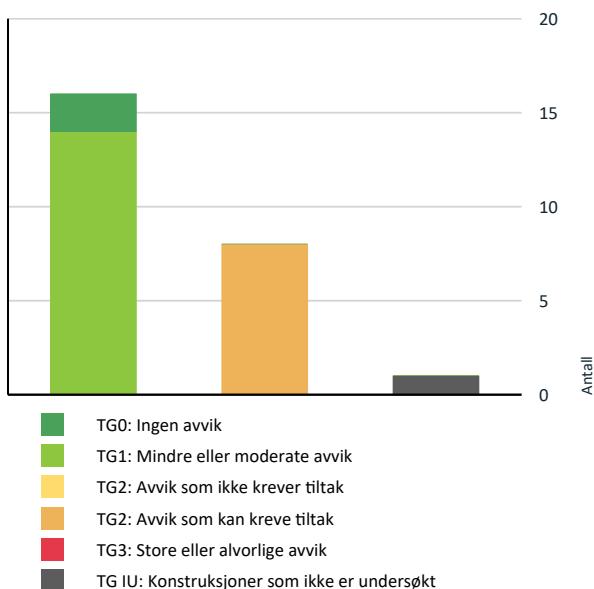
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke gjort endringer utover godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 15. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 15. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 15. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 15. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
---	--	-----------------------------

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

TG 1 Dører

Bygningen har teak finer hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet enkeltglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med teppe på gulv. Betongkonstruksjon.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Radon

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

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

15. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæring.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



15. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

15. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20 mm underkant oppbrett ved terskel.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekabler virker ikke

Konsekvens/tiltak

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

Tilstandsrapport

15. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Det er ikke synlige slukmansjetter opp på gjennomgående rør fra gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



15. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, innebygget badekar med badekarskjerm og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

15. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekk i blokk.

15. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

15. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Synlig noen skader på kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Benk må skiftes for å lukke avviket.



15. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

15. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggheengt toalett og servant med underskap. speil og belysning. Fliser på vegger og gulv.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

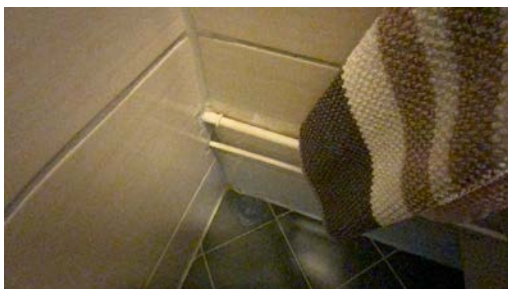
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber fra 2012. Det er etablert rør fra hovedvannledning og inn til kjøkken. Etablert luke med stoppekran i kasse i entre.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Felles avtrekk for bygget.

TG IJ Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er gjort utbedringer etter mangler fra el-kontroll i 2010. Dette ble utbedret av Gnist elektro med fremvist samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

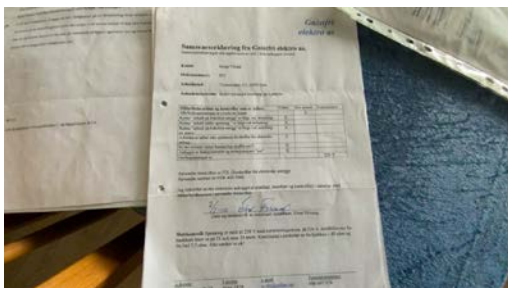
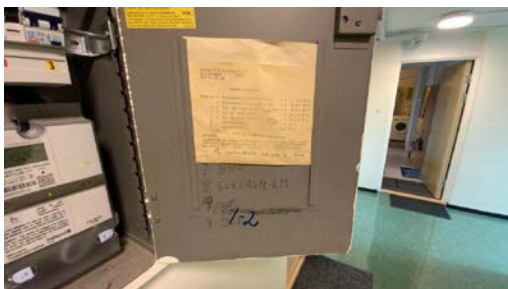
Ja

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

Ja Anlegget er eldre

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder. TG2 gis som følge av alder.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
15. Etasje	70		10	80	
Kjeller		2		2	
15. Etasje		1		1	
SUM	70	3	10		
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
15. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
15. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke gjort endringer utover godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Sonja Vårdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	36		0	38396.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tvetenveien 233

Hjemmelshaver

Stubberudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
15051 /STUBBERUDLIA BORETTSLAG	850373612	15051		Vårdal Sonja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

455

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87955070			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BD4567>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250082	
Selger 1 navn	
Sonja Vårdal	
Gateadresse	
Tvetenveien 233	
Poststed	Postnr
OSLO	0675
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Knif Trygghet
Polise/avtalnr.	629351.26

Document reference: 1104250082

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg fikk først nye fliser og vegghengt toalett på toalett rommet - 2014 se vedlegg - så la han membran i gulv og vegger på selve badet - muret inn badekar og ny servant i 2016 - se vedlegg
Arbeid utført av	Byggassistenten Syl Thaci

Filer

[Oppussing av badet i 2014.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se vedlegg
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg i 2010
Arbeid utført av	Infratek -

Filer

[Infratek - el-kontroll 2010.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Da Infratek hadde kontroll i 2010 ble det oppdaget skulde feil i min leilighet som ble utbedret av Gnistfri Elektro AS
-------------	--

Filer

[Gnistfri Elektro 2010 Skjulte feil.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Vannlekkasje 2012 Tvetenveien 233.pdf](#)

Tilleggskommentar

Borettslaget skiftet ut varmtvannstankene i 2012 og i den forbindelse ble det vannlekkasje i min leilighet. Forsikringsselskapet til rørleggerfirmaet tok arbeidet med å tørke opp stue, kjøkken og et soverom- På alle disse rommene fikk jeg ny parkett dekket av dette forsikringsselskapet - se vedlegg ang. OBOS Skadenr. 1202744

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sonja Vårdal	89b111013b0f0d04b547a1 e5211afcc04c1f3e93	05.08.2025 12:09:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1104250082

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Tvetenveien 233 - Nabolaget Trosterud - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Trosterud Linje 2	3 min 0.2 km
Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	5 min 0.3 km
Nyland stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.1 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	5 min 2.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

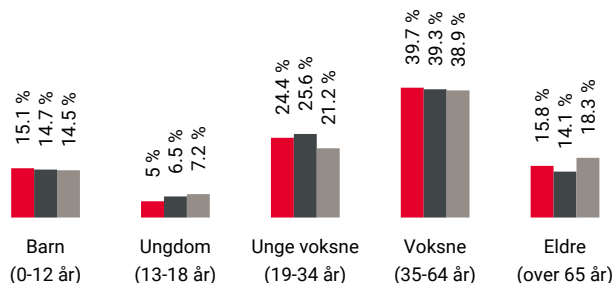
Bra 64/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trosterud	1 249	637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stubberudlia barnehage (1-5 år) 51 barn	1 min 0.1 km
Barneslottet barnehage (0-5 år) 131 barn	4 min 0.3 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	5 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Trosterud	2 min
Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	10 min 0.7 km



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. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



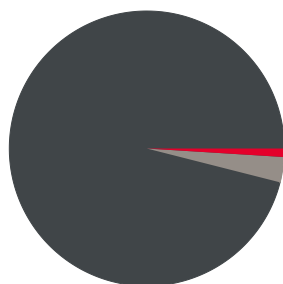
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

⚽ Trosterud ballplass	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Haugerud idrettsanlegg	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	0.6 km	
🚴 Fresh Fitness Haugerud	9 min	🚶
🚴 SATS Hellerud	19 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
97% blokk
3% annet

«Stille, godt naboskap, barnevennlig, eldrevennlig, ryddig og rent, sentralt.»

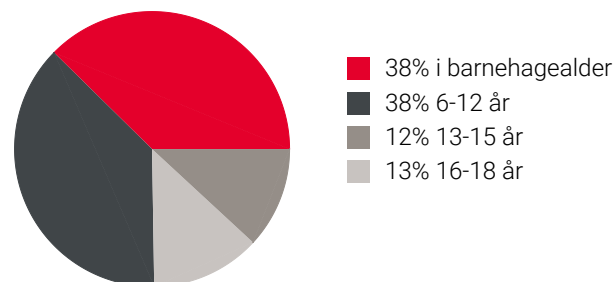
Sitat fra en lokalkjent

“

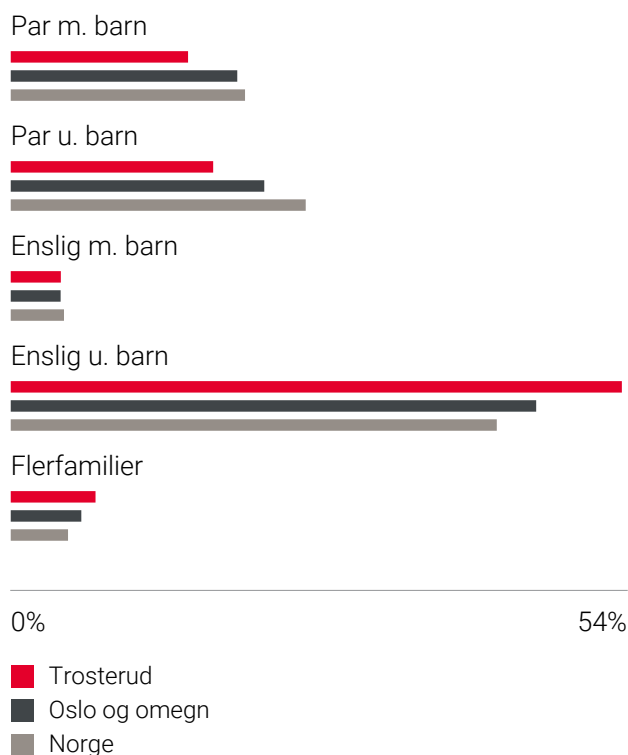
Varer/Tjenester

📦 Haugerud Senter	12 min	🚶
📦 Trosterud Apotek	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

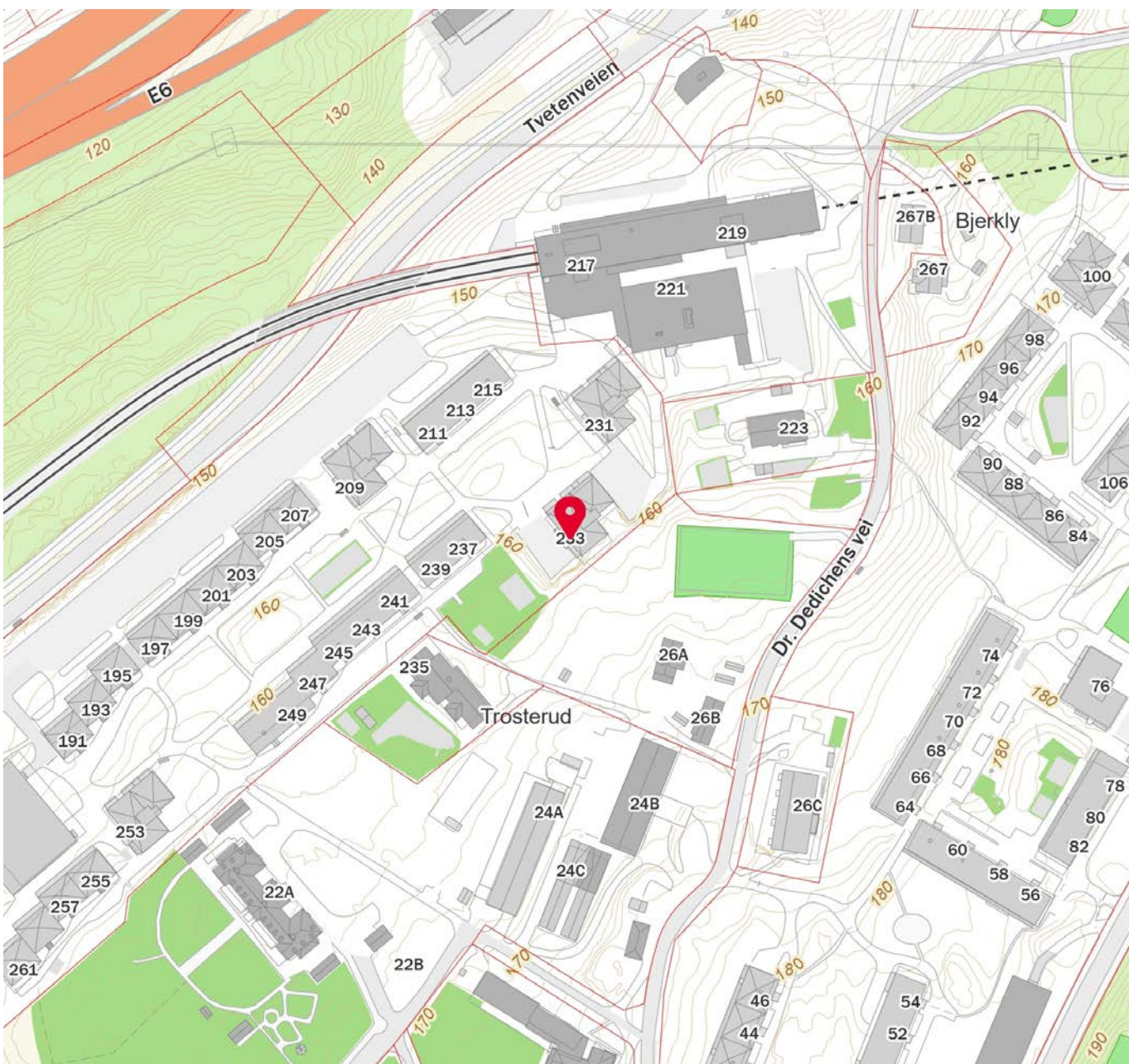


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Megleropplysninger

Boligselskap: STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 850373612
Andelseier: Vårdal, Sonja
Medeier:
Leilighetsnummer: 15051
Adresse: Tvetenveien 233, 0675 OSLO
Andelsnummer: 455
Gnr. 142
Bnr. 36

Borettsinnskudd: Kr. 34 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87955070.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 8% fra 01.01.2025. Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, ca. 4 millioner (grønt lån). Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetaling av lånet på kr 4 000 000 (grønt lån) skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Avdrag starter å løpe først i 2026. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Økning av felleskostnadene for 2025 har tatt høyde for økte rentekostnader som følge av delutbetaling av lån i 2024 (4mill grønt lån) og 2025 (7,2 mill). Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år. I sin tid fikk borettslaget et rente- og avdragsfritt lån på kr. 567 550,-. Betingelsen var at nevnte leiligheter forbeholdes personer med bevegelseshemming. Borettslaget har noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Avregning via Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk. <https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f>. Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Klausulerte leiligheter: Det finnes 40 stk. handicap-leiligheter. Disse er leilighet 1052-1062-2052-2062-3052-3062-4052-4062-5052-5062-6052-7052-7062-8052-8062-9052-9062-10052-10062-11052-12052-13052-14052-15052-16052 (2 rom med p-plass). Leilighet 6062 uten garasje. Leilighet 6057-1057-2057-3057-4057-5057-7057-8057-9057-10057-11057-12057-13057-14057 (3 rom uten garasje, men med p-plass). Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207535591
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 31 075 299,00
Innfrielsesdato: 30.08.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207952729
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 55 862 017,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208445405
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 11 200 000,00
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 31.10.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208445413
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 4 000 000,00
Innfrielsesdato: 28.02.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 28.02.2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 798,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	300,00	
Felleskostnader	5 498,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 650,-
Fradragsberettigede kostnader: 9 696,-
Annen formue: 13 007,-
Gjeld: 215 814,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207535591
Restsaldo:	72 378,00
Kapitalkostnader:	1 645,22

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207952729
Restsaldo:	130 138,77
Kapitalkostnader:	755,15

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208445405
Restsaldo:	26 090,00
Kapitalkostnader:	113,13
Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 31.10.2025	

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208445413
Restsaldo:	9 318,00
Kapitalkostnader:	39,57
Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 28.02.2026	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237 924,77,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Terje Gundersen, e-post: tegunde2@gmail.com

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 423

STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA 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 18. juni kl. 12:00 og lukker 21. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/423>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styreleder for 2 år

Med vennlig hilsen,

Styret i STUBBERUDLIA 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

Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fatema Alam og Rita Gundersen 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 styreleder for 2 år

Innstilling

Styrets innstilling til ekstraordinær generalforsamling – valg av ny styreleder for 2 år

Som følge av at sittende styreleder har trukket seg fra vervet med virkning fra 1. juli, skal det velges ny styreleder for Stubberudlia borettslag. Den ekstraordinære generalforsamlingen vil kun behandle én sak: **valg av styreleder for en periode på 2 år (2025–2027).**

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, og styret har derfor sett det som nødvendig å komme med sin innstilling for å bidra til en ryddig og ansvarlig prosess.

De siste årene har vært preget av betydelig uro og uforutsigbarhet i styrearbeidet. **To styreledere har trukket seg to år på rad**, noe som har gjort det krevende å opprettholde kontinuitet i ledelsen. I en tid hvor borettslaget står overfor flere store og kritiske prosjekter, er det avgjørende med en stabil styreleder som evner å samle styret, samarbeide effektivt, og sikre fremdrift på vegne av fellesskapet.

Styret anbefaler Terje Gundersen som ny styreleder.

Terje har tidligere vært styreleder i Stubberudlia fra 2018 til 2022. I løpet av denne perioden ledet han borettslaget gjennom flere omfattende prosjekter, som fasaderehabilitering, brannsikring av høyblokker, modernisering av inngangspartier og oppgradering av callinganlegg – i tillegg til flere andre tiltak knyttet til drift og vedlikehold.

Han har gjennom sitt tidligere virke vist sterk forståelse for rollen som styreleder i et så stort og komplekst borettslag som Stubberudlia. Hans samarbeidsevne, struktur og tillitsfulle relasjon til både beboere, vaktmesterteam og leverandører gjør ham godt egnet til å ta på seg vervet igjen. Terje trakk seg opprinnelig på grunn av alvorlig kreftsykdom, men er nå kreftfri og har det siste året begynt å engasjere seg igjen i borettslaget. Han kjenner både organisasjonen og utfordringene godt – og er klar for å bidra aktivt igjen.

I tillegg er Terje pensjonist og har derfor all nødvendig tid til å påta seg ansvaret som styreleder – i motsetning til den andre kandidaten, som både driver eget firma på fulltid, er leder av Fremskrittspartiet Alna, styremedlem i Oslo FrP, og har en rekke andre verv.

Det har også over lengre tid kommet klare tilbakemeldinger fra beboerne om behovet for en mer synlig og tilgjengelig styreleder – et tydelig ansikt man kan forholde seg til. I så måte er Terje et trygt og kjent valg: **Nesten alle i borettslaget kjenner ham fra før**, og han har gjennom flere år opparbeidet seg en solid tillit i nabolaget.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en annen kandidat til styreledervervet, som styret ikke anbefaler valgt.

Over tid har det vært vedvarende uenighet mellom styret og kandidaten, med flere episoder hvor kommunikasjon og utspill har skapt uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet levering av egne skrivelser i postkassen til alle beboere, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret har tidligere vært åpne for et samarbeid gjennom et varamedlemsverv for å bygge tillit og en mer konstruktiv tilnærming, men anser det som uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte til rollen som styreleder.

Ved behov står begge kandidatene fritt til å skrive mer om seg selv i kommentarfeltet på saken.

Styret anbefaler derfor på det sterkeste at generalforsamlingen stemmer for Terje Gundersen som ny styreleder.

Etter en krevende periode med hyppige utskiftninger og høyt arbeidspress, mener styret at Terje representerer den nødvendige kontinuiteten, tryggheten og erfaringen som skal til for å bringe styret tilbake i en stabil og handlekraftig posisjon. Hans tidligere innsats og dokumenterte resultater gjør ham til det klare valget for å lede borettslaget videre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Gundersen (Innstilt av styret)
 - Vidar Solberg (Ikke innstilt av styret)
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.06.25

Selskapsnummer: 423 Selskapsnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Fatema Alam og Rita Gundersen velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Terje Gundersen (Innstilt av styret)
- ☐ Vidar Solberg (Ikke innstilt av styret)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 423

STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA 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 15. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/423>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr
7. Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer
8. Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående
9. Etablering av plass for bildeling
10. Oppdatering av husordensreglene
11. Styrets medlemmer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STUBBERUDLIA 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

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fatema Alam og Laila Meland 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

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. 0423 Stubberudlia Borettslag - revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

Sak 6

Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble i 2024 avdekket at vaktmester i sin arbeidstid synes å ha etablert en praksis med å utføre enklere vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter. Dette har skjedd på anmodning av en eller flere beboere. Det er ukjent hva omfanget av dette er, og hvor lenge dette har pågått.

Det fremkommer ikke av regnskapet til borettslaget at beboere på noe vis har blitt belastet for slik arbeid, eller at borettslagets kostnader for vaktmestertjenester er redusert. I og med at vaktmester har utført tjenesten i sin arbeidstid, må det klart oppfattes som om borettslaget utfører og har ansvaret for det som utføres. Ved oppmøte hos beboer er vaktmester iført borettslaget arbeidsklær og benytter borettslagets verktøy.

Borettslaget bør klart erkjenne ansvar for skader som påføres beboer, og erstatte eller utbedre dette.

Ved fremsettelse av krav om erstatning, ble følgende publisert på Vibbo den 30.11.24, uten av borettslagets styre var villig til å tilby erstatning:

«Vaktmesternes ansvarsområder

Hei alle beboere!

Vi ønsker å minne om vaktmesternes ansvarsområder i borettslaget.

Vaktmesterne har ansvar for vedlikehold og drift av fellesområdene, inkludert uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg som heiser og ventilasjon.

De har derimot ikke ansvar for vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter.

Dersom du har behov for hjelp med reparasjoner, vedlikehold eller andre oppgaver i din egen leilighet, ber vi om at du kontakter ekstern hjelp.

Med vennlig hilsen,

Styret»

Styrets innstilling

Styret avviser påstanden fremme i forslaget og anmoder generalforsamlingen til å stemme i mot forslaget. Borettslagets vaktmestere har aldri hatt ansvar for reparasjoner eller vedlikehold i private leiligheter, og det er ikke etablert noen praksis der dette inngår i deres arbeidsoppgaver. Vaktmesternes ansvar er utelukkende knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene, herunder uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg.

Påstander om at vaktmesterne har utført slike tjenester som en del av sitt arbeid, og at borettslaget dermed skal være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader, er grunnløse. Spørsmål om belastning av kostnader i borettslagets regnskap er useriøse, da dette aldri har vært en del av vaktmesternes betalte oppgaver.

Det er imidlertid riktig at vaktmesterne i enkelte tilfeller, av ren godvilje og serviceinnstilling, har bistått enkelte beboere – særlig eldre og funksjonshemmede – med små, enkle oppgaver i deres leiligheter. Dette har vært gjort uformelt og uten økonomisk belastning for borettslaget. Styret har heller ikke mottatt noen henvendelser fra beboere som hevder å ha fått utstyr eller inventar skadet som følge av slik hjelp.

På bakgrunn av dette finner styret det nødvendig å presisere overfor vaktmesterne at slike tjenester ikke skal utføres fremover. Selv om dette er beklagelig for beboere som har hatt behov for slik hjelp, er det en uunngåelig konsekvens av at enkelte forsøker å stille borettslaget økonomisk ansvarlig for tjenester som aldri har vært en del av vaktmesternes oppgaver. **Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme i mot forslagsstillers forslag til vedtak da styret ikke ser behovet for å vedta særskilte erstatningsrettsligeregler, da disse kan være strid med normal erstatningsrett.**

Forslag til vedtak

Forslagstillers forslag til vedtak: Borettslaget plikter å erstatte eller utbedre skader m.v. som gjøres av borettslagets ansatte. Det er styrets ansvar som arbeidsgiver å vurdere eventuell regress overfor den ansatte.

Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det har nå gått ca. 15 år fra våre verandaer ble innglasset. Flere av beboerne har rapportert tilfeller med vanninntrenging og skader som oppstår på grunn av dette, spesielt i visse typer regnvær, til de styrer som har forvaltet borettslagets eiendom opp igjennom årene.

Noen forsøk på utbedringer skal være gjort uten at det har medført vellykket resultat. Beboere kan oppleve ved enkelte typer regnvær å få mer enn en liter med vann inn på veranda i løpet av en formiddag.

Konsekvensen for beboere dette gjelder er at veranda ikke kan brukes som forutsatt, og det må hensyntas hva som kan gjøres av innredninger m.v. slik at møbler og innredning ikke påføres vannskader, eller videre lekkasjer til underliggende boenheter. Det kan også oppstå frostskaider hvis dette ikke utbedres.

Ved henvendelser til styret er det opplyst at det er gjort diverse forsøk på utbedring. Notater og erfaringer fra disse kan ifølge styret ikke fremlegges, da dokumentasjonen er opplyst å være makulert.

En fortsettelse med ignorering av utbedring av disse lekkasjer vil kunne medføre økte husleiekostnader og reduserte priser på leilighetene ved et fremtidig salg.

Styrets innstilling

Styret er fullt klar over utfordringene med vanninntrenging på enkelte verandaer, og dette har aldri vært ignorert. Gjennom årene har det blitt brukt betydelige ressurser på ulike utbedringsforsøk, hvor noen har hatt effekt, mens andre ikke har gitt varige resultater. Styret har allerede satt av midler til å kartlegge og utbedre de mest utsatte verandaene i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Forslagsstiller ser ut til å ignorere det faktum at borettslaget har en rekke andre kritiske vedlikeholdsbehov som må håndteres parallelt. Det er lett å foreslå at styret umiddelbart setter i gang omfattende utbedringer uten å ta hensyn til de økonomiske konsekvensene. En totalutbedring av alle verandaer vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene, noe styret anser som uakseptabelt. Styret ønsker en ansvarlig og balansert tilnærming hvor nødvendige tiltak gjennomføres innenfor vedtatt budsjett, uten å belaste beboerne med unødvendige kostnadsøkninger.

a)

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

- For Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer
- Mot Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

b)

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

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjettrammen i 2025.

Sak 8

Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Julen 2024 var det antagelig første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker.

Styrets kommentar til forslaget i fjor var følgende:

«Styret er av den oppfatning at dagens løsning fungerer godt. Det er selvfølgelig et stort ønske om at alle som kjører på indre område skal ta hensyn til at det kan være farlig å kjøre i høy fart, men det er dessverre vist at ikke alle tar det på alvor. Det er sat opp skilter når man kjører inn i borrettslaget og om det hadde vært riktig virkemiddel å sette opp skilter, så hadde det hatt en positiv påvirkning allerede. Ved innkjøring er det dessverre ingen sjåfører som tar seg tid til å stoppe og lese hva som står på skiltet. Å sette opp fere og høyere fartsdempere med korte og jevne mellomrom rundt i borrettslagets indre område er nok et bedre virkemiddel, men det har igjen en kostnad som må tas i betraktning. Styret vil vurdere det.»

Våre husordensregler pkt. 3 angir kjøreregler på indre området og begynner slik:

«All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på

gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet

for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og

man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der

barn leker på indre område.»

Dette er kjøreregler som skal være kjent for alle beboere, men nødvendigvis ikke kjørende som av forskjellige grunner må kjøre inn i borrettslagets indre område.

Det har også i siste år vært tilfeller av nestenulykker ved at barn løper ut fra oppganger, høy hastighet ved transformator f.eks. ved nr. 253. F.eks. ved nr. 241 hjelper det ikke at en lastebil kjører med blinklys, da man ikke ser bilen før det nester er for sent.

Dette kan enkelt reduseres noe ved at de som åpner bommene informeres ved skilting på bommene om de viktigste tingene.

Styrets argument om at ingen leser skilting med små skrift ved innkjøring til området, må antas å skyldes at bilister vegrer seg for å skape trafikkfarlige (ulovlige) situasjoner. Et skilt ved en bom man må gå ut av bilen for å åpne antas å være noe enklere å få lest.

Det er vel neppe nødvendig med et lemlestet barn før man gjør rimelige forebyggende tiltak.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner viktigheten av trafikk sikkerhet i borettslaget og deler forslagsstillers bekymring for farlige situasjoner på indre område. Det er avgjørende at alle sjåfører tar hensyn til gående, særlig barn, og følger gjeldende husordensregler for kjøring.

Forslaget om skilting på bommene har vært oppe til vurdering tidligere. Styret har tidligere konkludert med at eksisterende skilting ved innkjøring allerede informerer om hastighetsbegrensning og vikeplikt. Det er dessverre en realitet at mange sjåfører ikke tar hensyn til skiltingen, og det er derfor usikkert om ytterligere skilt vil ha ønsket effekt.

Det som derimot har vist seg å være et mer effektivt tiltak mot høy hastighet er fysiske hindringer som fartsdumper eller innsnevringer av kjørebane. Styret vurderer dette som en mer treffsikker løsning for å sikre lavere hastighet og økt sikkerhet for gående. Samtidig må slike tiltak veies opp mot økonomiske kostnader og praktisk gjennomførbarhet.

På bakgrunn av dette mener styret at midler bør prioriteres til fysiske trafiksikringstiltak fremfor flere skilt, men at skilting likevel kan vurderes som et tilleggstiltak dersom det anses hensiktsmessig.

a)

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

- For Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående
- Mot Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

b)

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

1. Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: • Maks hastighet 15 km/t • Vikeplikt for alle myke trafikanter • Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder

2. Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafiksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

Sak 9

Etablering av plass for bildeling

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I de senere årene er det blitt stadig mer populært for innbyggerne i Oslo å delta i bildelingsordninger som Bilkollektivet, Hyre etc. For de som ikke har egen bil er dette en god ordning hvor man for en rimelig pris kan få tilgang til bil når man en sjelden gang har behov for det.

Det kan synes som om det er færre og færre av beboerne som har egen bil og det antas at en slik ordning kan dekke et sporadisk behov hos flere av beboerne.

Eksempelvis er nærmeste sted hvor det er parkert bil i en ordning er Hellerud T-bane.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at borettslaget har allerede et stort press på parkeringskapasiteten, og det er ikke nok plasser til å dekke behovet for våre egne beboere. Ventelisten for parkeringsplass er lang, og flere beboere har ventet i flere år på en plass. Å avsette 2–4 plasser til bildeling vil forverre situasjonen ytterligere og være urettferdig overfor de som allerede står på venteliste.

Den eneste mulige løsningen ville vært å benytte gjesteparkeringen, men denne er allerede underdimensjonert, spesielt i helger og høytider, og beboere har i lengre tid uttrykt misnøye over at det ikke er nok plasser til deres besøkende. Å redusere gjesteparkeringen ytterligere er derfor ikke en ønsket løsning.

Videre har styret ikke sett noen indikasjoner på at det er færre beboere som eier bil, snarere tvert imot. Etterspørselen etter parkeringsplasser har holdt seg stabilt høy. Når det gjelder bildelingsordninger, er slike tjenester allerede tilgjengelige i nærområdet. Hyre har inngått avtale med Circle K, og det er sannsynlig at biler vil være tilgjengelige på Circle K Furuset, kun 10 minutters gange fra borettslaget.

På bakgrunn av dette ser ikke styret noen grunn til å innføre en bildelingsordning på bekostning av beboernes parkeringskapasitet. Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret etablerer 2-4 av borettslagets parkeringsplasser for bildeling og inngår avtale med f.eks. bilkollektivet eller tilsvarende, slik at borettslagets beboere lettere kan få mulighet til å benytte ordningen når de har behov for å bruke bil.

Sak 10

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en oppdatering av husordensreglene for å sikre at de er i tråd med dagens behov og praksis i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i husordensreglene. Endringene er utformet for å fremme økt trivsel, bedre forutsigbarhet og et tryggere bomiljø for alle beboere. De foreslåtte justeringene innebærer mindre presiseringer samt enkelte oppdateringer som gjør reglene mer oversiktlige og tilpasset dagens behov.

Behovet for endringene er basert på en helhetsvurdering av tidligere henvendelser fra beboerne, samt innspill og forslag styret har mottatt over tid. Endringene reflekterer beboernes egne erfaringer og behov, slik de har kommet til uttrykk gjennom deres tilbakemeldinger.

I tillegg har vi finpusset teksten og rettet opp eventuelle feilskrivinger og uklar formulering, slik at reglene fremstår tydeligere og mer presist.

For å tydeliggjøre endringene i husordensreglene er teksten presentert med følgende markeringer:

- **Svart tekst:** Uendret og forblir som den er.
- **Rød, gjennomstreket tekst:** Tekst som foreslås fjernet.
- **Rød tekst uten gjennomstrekning:** Ny tekst som foreslås innført.

Vi mener at denne fremstillingen sikrer en oversiktlig gjennomgang av de foreslåtte endringene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

Vedlegg

3. HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering.pdf

Sak 11

Styrets medlemmer

Forslag fremmet av:

Marianne Fjeller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden alt nærmest foregår digitalt for tiden og de fleste av oss vet ikke hvem som sitter i styret eller er på valg. Så det er viktig at vi får flere opplysninger om disse personene.

Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for å publisere personlige opplysninger som alder og botid i borettslaget, da dette ikke har noen relevans for styrets arbeid eller den enkelte kandidats kompetanse og egnethet. Styremedlemmer velges på bakgrunn av deres engasjement, erfaring og evne til å ivareta borettslagets interesser, ikke basert på hvor lenge de har bodd her eller deres alder.

Styret ønsker også å understreke at det allerede finnes gode muligheter for beboere til å bli kjent med styret. Styrekontoret er åpent hver mandag, hvor styremedlemmer er tilgjengelige for en prat. Døren er alltid åpen for de som ønsker informasjon, har spørsmål eller vil bli bedre kjent med hvem som sitter i styret.

Når det gjelder bilder av styrets medlemmer og kandidater til valg, vil styret vurdere å legge ut bilder av sittende styremedlemmer på Vibbo, slik at de som ønsker det kan få et ansikt på dem. Bilder av kandidater til valg er imidlertid opp til hver enkelt kandidat å bestemme om de ønsker å dele. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt fire varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, da dette ikke ble besluttet eller valgt på forrige generalforsamling. Styret har i etterkant hatt et vedvarende og tydelig søkelys på å få etablert en valgkomité, men har ikke lyktes med dette. Det har rett og slett ikke vært tilstrekkelig interesse fra beboerne. Både gjennom informasjon publisert på Vibbo, i samtaler med beboere og i møter under styrekontorets åpningstider, har styret gjentatte ganger oppfordret andelseiere til å stille seg til disposisjon – uten respons.

Som følge av dette har styret selv måttet følge opp interesserte og vurdere aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til årets valg.

Innstilling

STYREMEDLEMMER:

Det er svært positivt at flere beboere har vist interesse for å bidra i styret. Styret ønsker å være inkluderende og har hatt god dialog med alle interesserte. Styret har kommunisert at **styret foretrekker at nye kandidater starter som varamedlemmer**, slik at de får innsikt i arbeidsmengde, ansvar og samarbeidsform før de eventuelt trer inn i et fullt styreverv. Dette er en modell som har fungert godt tidligere, og som sikrer både kontinuitet og kvalitet i styrearbeidet.

I årets generalforsamling står to av dagens styremedlemmer på valg etter fullført periode: **Sedir Hataee og Peter Schjem**. Begge har takket ja til gjenvalg, og styret innstiller entydig på at disse to gjenvelges.

Sedir og Peter har gjennom sine to år i styret vist betydelig engasjement, struktur og ansvarsfølelse. De har vært – og er – helt sentrale i arbeidet med store og pågående prosjekter som blant annet heisrehabilitering, ladeanleggsprosjektet og kameraovervåking. Deres kontinuitet og kompetanse er avgjørende for at disse prosjektene skal gjennomføres på en trygg, effektiv og økonomisk bærekraftig måte. Styret vurderer det derfor som kritisk for borettslaget at disse to får fornyet tillit i sine verv.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en kandidat til styret som styret ikke anbefaler valgt som styremedlem. Vedkommende har takket nei til å starte som varamedlem og har tidligere hatt styreverv, men avsluttet perioden før fullført valgperiode grunnet utfordringer med samarbeid og gjennomføring.

Over tid har det også vært vedvarende uenighet mellom styret og vedkommende, med flere tilfeller hvor kommunikasjon og utspill har bidratt til uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret mener derfor at et eventuelt samarbeid bør begynne med et verv som varamedlem, slik at det først kan etableres gjensidig tillit og et konstruktivt samarbeidsklima. Døren er åpen – men styret vurderer det som uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte som styremedlem på nåværende tidspunkt.

VARAMEDLEMMER:

Jeanette Mikkelsen, Nadia Butt og Terje Gundersen har det siste året vært varamedlemmer i styret, og alle tre har takket ja til gjenvalg. I henhold til borettslagets vedtekter skal det i tillegg velges et fjerde varamedlem. Mona Aasland, Marie Knedal og Denis Khnyking har også meldt interesse for å bidra i styret, og stiller som valgbare kandidater til vervet.

Styret stiller seg nøytrale til disse kandidatene, og ønsker ikke å legge noen føringer for valg av varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peter Schjem (innstilt av styret)
- Sedir Hataee (innstilt av styret)
- Vidar Solberg

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Denis Khnykin
- Jeanette Mikkelsen
- Marie Nilsen Knedal
- Mona Aasland
- Nadia Butt
- Terje Gundersen

Sak 13

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:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Wing Sum Tsui

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sedir Hataee
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I løpet av 2024 har styret jobbet systematisk med å kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold for de kommende årene. Vårt mål er å sikre en forutsigbar drift og unngå uventede kostnader eller brå økninger i fellesutgiftene. En grundig gjennomgang har gitt oss en tydelig oversikt over hvilke tiltak som er igangsatt, hvilke som er planlagt for 2025, og hvilke som må prioriteres fremover.

Vedlikeholdsbehovene i borettslaget er omfattende, og det er ikke økonomisk eller praktisk mulig å gjennomføre alle prosjekter samtidig. Styret har derfor lagt vekt på å prioritere de mest kritiske tiltakene, samtidig som vi balanserer økonomien for å unngå unødvendig gjeldsoppbygging og kraftige økninger i felleskostnadene.

Heisene i høyblokkene

Vedlikeholdet av heisene i høyblokkene har i flere år vært en stor utfordring, med hyppige driftsstans, høye servicekostnader og betydelige uforutsette utgifter. Etter en grundig vurdering i samarbeid med bransjeeksperter har styret besluttet å erstatte samtlige heiser. Arbeidet startet mot slutten av 2024 og vil pågå frem til mars 2028. Dette er en omfattende investering, men helt nødvendig for å sikre stabil og sikker drift på lang sikt.

Kameraovervåkning

Etter lang tids etterspørsel og et tydelig behov for økt sikkerhet, har styret installert kameraovervåkning i alle høyblokker. Dette tiltaket skal bidra til å redusere hærverk, skader, uønsket opphold, røyking og forsøpling i fellesarealene. I tillegg vil det bli montert kameraer i de nye heisene når de er ferdigstilt.

Parkering og leieavtale med OBOS

Styret har vurdert flere alternativer for å sikre tilstrekkelig og kostnadseffektiv parkering. Blant annet ble muligheten for å bygge et nytt garasjehus og optimalisere eksisterende areal utredet. Etter en helhetsvurdering av kostnader og praktiske forhold, har styret valgt å forlenge leieavtalen med OBOS. Vi har nå sikret en ny tiårsavtale for både parkeringshuset under Trosterud senter og vaktmestergarasjen.

Fiberbredbånd fra Telia

Den nye fiberavtalen med Telia er nå ferdigstilt. Etter installasjonen opplevde enkelte beboere utfordringer, men disse problemene er nå løst.

EL-tavler

Borettslagets EL-tavler er gamle og oppfyller ikke dagens standard. Styret er bevisst på de sikkerhetsmessige aspektene ved dette og har vurdert nødvendige tiltak. Etter rådgivning med eksperter er det besluttet å utsette oppgraderingen inntil videre, da det per nå finnes mer akutte prosjekter som må prioriteres. Når økonomien tillater det, vil dette arbeidet bli igangsatt uten at det medfører uforholdsmessig høye kostnader for beboerne.

Ladeinfrastruktur for elbiler

Tilgangen på elbillading har vært en utfordring for mange beboere. Tidligere har borettslaget hatt 12 felles ladeplasser, men dette har ikke vært en tilfredsstillende løsning for alle. Styret har nå inngått en

avtale med Enviro Elektro om etablering av fullverdig ladeinfrastruktur på samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Prosjektet krever nødvendige godkjenninger fra kommunen og netteier, men forventes igangsatt snarlig og ferdigstilt sommeren 2025. Mer informasjon om bestilling av ladebokser vil bli sendt ut fortløpende.

Øvrig vedlikehold

I tillegg til de større prosjektene vil styret også følge opp andre nødvendige vedlikeholdstiltak, blant annet:

- Utbedring av vannlekkasjer på balkonger
- Kontroll og vedlikehold av avløpsrør
- Rens av ventilasjonskanaler
- Løpende oppfølging av teknisk vedlikehold

Orden, støy og bomiljø

Styret forventer at alle beboere respekterer husordensreglene og tar hensyn til sine naboer. Dessverre har 2024 og begynnelsen av 2025 vært preget av et rekordhøyt antall klager på festing, støy og oppussing utenfor de tillatte tidsrommene. Dette er uakseptabelt. Husordensreglene gjelder for alle, og det er hver beboers ansvar å følge dem.

I tillegg har det også vært gjentatte tilfeller av urinering og forsøpling i fellesarealer som heiser, trappeoppganger og mesaniner. Slike hendelser vil bli politianmeldt. Vi minner om at borettslaget har en avtale med PELIAS for å holde rotter og mus under kontroll, men dette krever også at beboerne bidrar. Søppel og matavfall skal kastes i avfallsbeholderne – ikke på bakken eller ved siden av containerne.

Forkjøpsrett ved salg av leiligheter

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Stubberudlia borettslag har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. De som ønsker å benytte seg av denne retten, må selv følge med på OBOS' nettside www.obos.no. Dette gjelder også for leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren.



Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stubberudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0423 Stubberudlia Borettslag revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 373 612, KUNDENR. 423

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 fratrasket 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 959 487	3 618 139
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 358	1 995 041
Tilbakeføring av avskrivning	15	111 118	111 118
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-216 095
Tillegg for nye langsiktige lån	19	4 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 412 196	-2 533 559
Innsk. øremerk. bankkto		-27 101	-15 157
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 677 179	-658 652
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 636 665	2 959 487

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 062 816	5 187 190
Kortsiktig gjeld	-1 426 151	-2 227 703
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 636 665	2 959 487

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 373 612, KUNDENR. 423

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 565 320	25 972 114	28 752 000	28 665 808
Ladeinntekter EL-bil		335 440	62 733	0	100 000
Antenneanlegg		93 245	93 245	85 000	85 000
Andre inntekter	3	346 026	288 870	20 220 000	220 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		27 340 031	26 416 962	49 057 000	29 070 808
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 918 836	-1 840 607	-1 742 850	-1 722 000
Styrehonorar	5	-530 000	-530 000	-530 000	-530 000
Avskrivninger	15	-111 118	-111 118	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 125	-22 125	-23 000	-24 000
Andre honorarer		0	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-362 670	-344 415	-365 000	-383 000
Konsulenthonorar	7	-361 719	-76 294	-100 000	-130 000
Kontingenter		-93 000	-93 000	-93 000	-93 000
Drift og vedlikehold	8	-7 638 481	-5 861 046	-40 908 000	-4 252 000
Forsikringer		-1 804 666	-1 552 059	-1 710 000	-2 050 000
Kommunale avgifter	9	-5 404 205	-4 615 577	-5 387 000	-6 111 640
Energi/fyring	10	-909 058	-1 013 176	-1 515 000	-1 115 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 409 184	-1 977 965	-1 700 000	-1 768 000
Andre driftskostnader	11	-2 940 712	-3 117 900	-2 867 000	-3 221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 505 774	-21 215 283	-56 940 850	-21 399 640
DRIFTSRESULTAT		3 834 257	5 201 680	-7 883 850	7 671 168
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	278 967	232 838	0	0
Finanskostnader	13	-4 107 866	-3 439 477	-4 063 000	-4 558 404
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 828 900	-3 206 639	-4 063 000	-4 558 404
ÅRSRESULTAT		5 358	1 995 041	-11 946 850	3 112 764
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 358	1 995 041		

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 373 612, KUNDENR. 423

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	90 835 919	90 835 919
Tomt		1 217 839	1 217 839
Andre varige driftsmidler	15	119 806	230 924
Langsiktige fordringer	16	880 528	754 337
SUM ANLEGGSMIDLER		93 054 092	93 039 019
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	583 377	547 514
Driftskonto OBOS-banken		1 283 893	865 281
Skattetrekkskonto OBOS-banken		64 709	54 926
Sparekonto OBOS-banken		4 130 837	3 719 469
SUM OMLØPSMIDLER		6 062 816	5 187 190
SUM EIENDELER		99 116 909	98 226 209
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 465 * 100		46 500	46 500
Udekket tap	18	-10 608 522	-10 613 879
SUM EGENKAPITAL		-10 562 022	-10 567 379
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	92 634 254	91 046 450
Borettsinnskudd	20	14 809 500	14 809 500
Annen langsiktig gjeld	21	809 025	709 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		108 252 779	106 565 885
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		324 630	757 998
Skyldige offentlige avgifter	22	123 941	108 769
Påløpte renter		168 897	339 741
Påløpte avdrag		32 923	204 817
Energiavregning	23	593 790	663 192
Annen kortsiktig gjeld	24	181 970	153 187
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 426 151	2 227 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 116 909	98 226 209

Pantstillelse	25	205 344 150	170 344 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Stubberudlia Borettslag

Wing Sum Tsui	Zahangir Alam	Boris A. Guerrero Castro
Peter Nikolai Schjem	Sedir Hataee	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 224 356
Lokaler	472 272
Parkeringsleie	160 104
Eiendomsskatt	1 088
Strøm/Lys	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 858 420

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-237 756
Parkering	-54 744
Strøm/Lys	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 565 320

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	366 600
Refusjoner depositum	-23 000
Diverse	2 426
SUM ANDRE INNTEKTER	346 026

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 202 654
Overtid	-148 119
Påløpte feriepenger	-162 439
Arbeidsgiveravgift	-296 161
Periodisering arbeidsgiveravgift	6 637
Pensjonskostnader innskudd	-25 095
AFP-pensjon	-30 028
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-986
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Personalopplæring, kurs	-11 200
Arbeidsklær	-98 308
Refusjoner fra andre selskaper	52 017
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 918 836

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 530 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 33 718, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-125 938
Tilleggstjenester, OBOS	-62 211
OBOS Prosjekt AS	-127 883
ASC Eiendomsutvikling AS	-45 688
SUM KONSULENTHONORAR	-361 719

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Heiskonsulenten AS	-201 568
Bygningsgebyr	-13 290
Selvaag Prosjekt AS	-125 000
Heiser (Kone AS)	-3 096 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 435 858
Drift/vedlikehold bygninger	-882 777
Drift/vedlikehold VVS	-366 692
Drift/vedlikehold elektro	-246 866
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-482 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-464 396
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-372 877
Drift/vedlikehold brannsikring	-226 566
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-508 390
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 101
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-99 223
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-56 710
Kostnader leiligheter, lokaler	-373 409
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 638 481

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 089
Vann- og avløpsavgift	-3 720 024
Renovasjonsavgift	-1 683 092
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 404 205

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-904 800
Strøm oljefyr el.bereder	-4 257
SUM ENERGI / FYRING	-909 058

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-392 436
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 075
Diverse leiekostnader/leasing	-821 353
Verktøy og redskaper	-25 753
Telefon-/kontormaskiner	-3 995
Driftsmateriell	-52 950
Lyspærer og sikringer	-10 125
Vakthold	-326 569
Renhold ved firmaer	-758 931
Andre fremmede tjenester	-22 794
Kontor- og datarekvisita	-4 525
Trykksaker	-3 073
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 718
Andre kontorkostnader	-26 724
Telefon, annet	-68 370
Porto	-1 950
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 042
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-313 904
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-5 021
Velferdskostnader	-10 000
Konstaterte tap	-405
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 940 712

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 253
Renter av sparekonto i OBOS-banken	99 887
Kundeutbytte fra Gjensidige	166 489
Andre renteinntekter	338
SUM FINANSINNTEKTER	278 967

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-970 446
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 096 183
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-39 881
Renter på leverandørgjeld	-1 356
SUM FINANSKOSTNADER	-4 107 866

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1974	58 420 550
Tilgang 1996	32 415 369
SUM BYGNINGER	90 835 919

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.36

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2023	179 125	
Avskrevet tidligere	-35 825	
Avskrevet i år	-35 825	107 475
Sandstrøer		
Tilgang 2004	39 680	
Avskrevet tidligere	-39 679	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 1999	31 119	
Avskrevet tidligere	-31 118	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	43 400	
Avskrevet tidligere	-43 399	1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 1998	14 266	
Avskrevet tidligere	-14 265	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2014	27 762	
Tilgang 2020	31 509	
Avskrevet tidligere	-52 969	
Avskrevet i år	-6 301	

		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	494 313	
Tilgang 2022	170 005	
Avskrevet tidligere	-607 648	
Avskrevet i år	-56 669	
		1
Møbler		
Tilgang 2023	36 970	
Avskrevet tidligere	-12 323	
Avskrevet i år	-12 323	
		12 324
Varmepumpe		
Tilgang 2012	6 154 761	
Avskrevet tidligere	-6 154 760	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		119 806

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-111 118
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd lokaler, Trosterud Senter	38 748
Miljøbankkonto	841 780
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	880 528

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	1 546
Utlegg skadesaker	9 700
Fordringer tillitsvalgte	2 100
Avsetning baseleie	93 245
Forskuddsbetalte kostnader	476 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	583 377

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.06.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-43 420 941	
Nedbetalt tidligere	10 302 303	
Nedbetalt i år	1 483 289	
		-31 635 349

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	22 639 738	
Nedbetalt i år	928 907	
		-56 431 355

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 (av ramme 31 000 000)	-4 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-4 000 000

OSLO KOMMUNE

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 1974	-567 550	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-567 550

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-92 634 254
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-14 706 800
Øket 2000	-32 900
Øket 2008	-69 800

SUM BORETTSINNSKUDD	-14 809 500
----------------------------	--------------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-12 000
Avsetning bomiljøtiltak	-797 025

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-809 025
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-64 709
Skyldig arbeidsgiveravgift	-59 232

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-123 941
---	-----------------

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 220 350
SUM INNTEKTER	-2 220 350

KOSTNADER

Administrasjon	381 516
Vedlikehold	38 144
Strøm	1 206 900
SUM KOSTNADER	1 626 560

SUM ENERGIAVREGNING	-593 790
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-162 439
Utlegsrefusjon	-19 531
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-181 970

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 809 500
Pantelån	92 634 254
Påløpte avdrag	32 923
TOTALT	107 476 677

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 835 919
Tomt	1 217 839
TOTALT	92 053 758

HUSORDENSREGLER FOR STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,
ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002 samt 15. mai 2013, 23. mai 2022.

INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettsshavernes eiendom. Det er borettsshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettsshaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene ~~og fellesrommene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de andre leieboerne~~, fellesarealene og fellesrommene skal benyttes på en måte som ikke medfører ulempe, støy eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan ~~føre til oppsigelse av leieforholdet. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret~~ medføre tiltak fra styret, herunder rettslige skritt, og i alvorlige tilfeller kan det føre til krav om salg av andelen.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600. Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer.

Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leiligheter, er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboen, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

Naboene skal varsles i god tid før arbeidet påbegynnes, minimum 7 dager før oppstart. Varselet bør inneholde informasjon om når arbeidet starter og forventet sluttidspunkt, slik at naboene har mulighet til å tilrettelegge og ta nødvendige hensyn.

DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER! PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!

RENHOLD

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid rengjøringsfirma. Imidlertid påligger det beboerne å sørge for at de og deres husstand rydder og rengjør etter seg selv i disse områdene. Dette innebærer blant annet, men er ikke begrenset til, følgende:

- Søppel og avfall
- Sjøpplvann og væsker
- Isopor og plastemballasje
- Papp og pappesker

Beboerne skal bidra til å opprettholde et rent og ryddig fellesmiljø ved å umiddelbart fjerne eventuelt søppel eller annet avfall etter eget bruk.

~~Beboerne skal etter tur vaske trapperommet og hovedtrappen ned til neste etasje to ganger i uken. Man plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret fra å gjøre dette selv.~~
~~Beboerne i hybelleiligheter skal vaske fra sin dør til utgangsdøren.~~
~~Utgangspartiene i lavblokkene vaskes etter tur en gang i uken.~~ Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

TØRKING AV TØY.

~~Det er ikke tillatt å ha vask hengende synlig til tørk på verandaen på søn- og helligdager. (Dette gjelder også 1. og 17. mai).~~

Det er ikke tillatt å henge klær til tørk over balkongens rekkverk på en synlig måte. Dette forbudet gjelder for å opprettholde en estetisk standard og sikre et ryddig og ordenholdt uteområde.

SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i ~~kjelleren eller utenfor døren til søppelsjakten. Gjenstander eller avfall som ikke går i sjakten legges i de oppsatte containere.~~ fellesarealene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig

jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

~~Containerdagene i borettslaget fortsetter. Papir og glass kastes i egne containere som er tilpasset dette. Større (spesial)avfall kan kastes i containere som settes ut ca. 10. i månedene januar, mars, mai-august, oktober og desember. Disse står i ca. en uke. Plasseringen varierer noe. På tider hvor det erfaringsmessig er mye søppel, blir det satt ut flere containere.~~

HEISER

~~Foreldrene må påse at barna ikke leker med heisene. Heisreparasjoner er kostbare, og foreldrene vil bli gjort ansvarlig for skader som oppstår grunnet barns lek eller annen misbruk av heisene.~~

Heisene skal brukes pent og forsvarlig. Det er viktig at beboerne tar hensyn til både heisen og de andre som bruker den, da unødvendig belastning kan føre til skader på utstyret og kan forårsake driftsproblemer.

Barn skal ikke leke i eller rundt heisene. Foreldre er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i heisene eller bruker dem på en uansvarlig måte som kan skade heisen eller forstyrre andre beboere.

VASKERIENE

~~For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som finnes oppslått der. Brukeren av vaskemaskiner kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår pga. uforsvarlig bruk. For vaskeriene gjelder følgende vasketider.~~

~~Vaskeriene betjenes av elektroniske vaskekort som kan kjøpes/fylles på hos vaktmester eller på styrekontoret i åpningstiden.~~

~~Hverdager: 08.00 – 12.00
12.00 – 16.00
16.00 – 21.00~~

~~Søn- og helligdager: stengt~~

Det er utarbeidet spesifikke regler for bruk av borettslagets vaskerier, som er tilgjengelige på borettslagets informasjonsportal. Alle beboere som benytter vaskeriene, plikter å sette seg inn i disse reglene og følge dem nøye.

Borettsshaveren som er tilknyttet den som benytter vaskeriene, vil holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av uforsvarlig bruk eller manglende overholdelse av retningslinjene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, skader på vaskemaskiner, tørketromler eller annet utstyr som tilhører vaskeriene.

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.

"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillene avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område.
Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.
2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmen osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, ~~veier og i~~ oppganger ~~og på borettslagets uteareal.~~

~~Lufting av dyr må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.~~

Lufting av hunder skal ikke foregå på lekeplasser eller sandkasser, da disse er områder hvor barn leker. Vi oppfordrer også til at hunder ikke luftes på borettslagets grøntområder, da disse ofte benyttes av beboere og barn til lek og avslapning. Det finnes mange grønne områder utenfor borettslaget som er godt egnet for lufting av dyr.
Husk at avføring alltid må plukkes opp, spesielt i borettslagets grøntområder.

Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere ~~ved i~~ vårt borettslag. Den ligger lengst sør ~~på for~~ området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.
4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet.
~~Bestemmelsene gjelder bare for dyr som er anskaffet etter generalforsamlingen i 1978.~~

~~5. Styret kan gi dispensasjon fra bestemmelsene om at det bare er anledning til å holde en hund eller katt i hver leilighet, om særlige grunner skulle tilsi det.~~

~~6. Hundeeiere forplikter seg å melde fra til styret om hundeholdet, for at styret til enhver tid skal ha oversikt over samtlige hunder og hundeeiere. Melding kan gis på skjemaet som er trykket bakerst i husordensreglene.~~

~~Skjemaet leveres i borettslagets postkasse i Tvetenveien 243 innen 14 dager etter generalforsamlingen. Dersom det inntreffer andre omstendigheter i hundeholdet, skal melding om dette gis umiddelbart.~~

~~7. Disse bestemmelsene betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene blir å betrakte som et vesentlig brudd på husordensreglene og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.~~

TRAFIKK OG PARKERING.

Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon, ~~hvor en del av borettslaverne har oppmerket bilplass~~. Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

1. Borettslaverne skal benytte sine ~~parkeringsplasser~~ ved **all** parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i **borettslaget** som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.
2. All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
Nødvendig kjøring er:
 - a. Transport av syke og bevegelseshemmede
 - b. Helsepersonell som behandler/besøker beboere
 - c. Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
 - d. Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område.
 - Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.

- e. Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag.
 - Ved arbeide ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.
 - f. Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.m. ~~☞~~ er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.
 - Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter. Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.
3. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.
 4. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.
 5. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettsshaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.
 6. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.
 7. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboerutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.
 8. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.
 9. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser.

10. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.
11. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt. Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.
12. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

Brannalarm

Beboer er ansvarlig for å dekke kostnadene ved brannalarmutrykninger dersom årsaken til utrykningen ikke er relatert til brann. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utrykninger som følge av falsk alarm. Eksempler på dette kan være:

- Feilaktig utløsning av alarm under oppussing eller andre aktiviteter som medfører støy eller støv.
- Røyk fra matlaging, for eksempel ved brent mat eller røyking fra kjøkkenet.
- Damp eller annen uskyldig årsak som kan føre til utløsning av brannalarmen.

Beboer er også selv ansvarlig for å sørge for at brannalarmen slås av i tide dersom den er blitt feilaktig utløst. Manglende handling kan føre til unødvendige utrykninger og påfølgende kostnader som beboeren vil måtte dekke.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ~~som følge av fremleien ved hans fremleie.~~

GENERELLE BESTEMMELSER

- Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmesterne.
- Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.
- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.
- Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.
- Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.

- Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.
- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.
- Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukningsutstyret er i orden.
- Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.
- Dersom brannalarmsentralen utløses på grunn av forhold som ikke innebærer brannfare i høyblokkene (Tvetenveien 209, 231, 233 og 253), som for eksempel støv fra oppussing, matlaging eller lignende, og alarmen ikke slås av i tide før utrykning, vil beboeren som forårsaket alarmen være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning og øvrige følgekostnader.
- Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varer i borettslaget.
- Mating av fugler fra balkongen er ikke tillatt for å hindre at matrester tiltrekker skadedyr som rotter og mus, samt for å unngå at fellesområdene på eiendommen blir skitne eller forurenset

REGISTRERINGSSKJEMA FOR HUNDEEIERE I STUBBERUDLIA BORETTSLAG.

~~På generalforsamlingen i april 1985 ble det vedtatt å endre husordensreglene ved at det ble innført registreringsplikt for hundeeiere i borettslaget. På den måten kan styret til enhver tid ha full oversikt over hundeholdet. Det henvises videre til husordensreglene, avsnittet om dyrehold, pkt. 1~~

~~Alle beboere som holder hund(er) plikter etter dette å returnere slippen nedenfor i utfylt stand til styret. Dette gjelder samtlige hundeeiere i borettslaget. Alle endringer i hundeholdet skal omgående meldes til styret. Dette gjelder både anskaffelse og tap av hund.~~

HUNDEEIERENS

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Hunderase:

Hundens navn: _____

Hundens farge og spesielle kjennetegn: _____

Anskaffelsestidspunkt: _____

Oslo, den _____

Forpliktende underskrift

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 19.05.25

Selskapsnummer: 423 Selskapsnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Fatema Alam og Laila Meland velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr

Forslagstillers forslag til vedtak: Borettslaget plikter å erstatte eller utbedre skader m.v. som gjøres av borettslagets ansatte. Det er styrets ansvar som arbeidsgiver å vurdere eventuell regress overfor den ansatte.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

a)

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

☐ For kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

☐ Mot kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

☐ Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjettrammen i 2025.

Sak 8 Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

a)

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

☐ For skilt på bommer – hastighet og vikeplikt for gående

☐ Mot skilt på bommer – hastighet og vikeplikt for gående

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: • Maks hastighet 15 km/t • Vikeplikt for alle myke trafikanter • Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder

☐ Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

Sak 9 Etablering av plass for bildeling

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret etablerer 2-4 av borettslagets parkeringsplasser for bildeling og inngår avtale med f.eks. bilkollektivet eller tilsvarende, slik at borettslagets beboere lettere kan få mulighet til å benytte ordningen når de har behov for å bruke bil.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Oppdatering av husordensreglene

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Styrets medlemmer

Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Peter Schjem (innstilt av styret)
- ☐ Sedir Hataee (innstilt av styret)
- ☐ Vidar Solberg

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Denis Khnykin
- ☐ Jeanette Mikkelsen
- ☐ Marie Nilsen Knedal
- ☐ Mona Aasland
- ☐ Nadia Butt
- ☐ Terje Gundersen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Wing Sum Tsui

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Sedir Hataee



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,
endret på ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002, 15.
mai 2013, 23. mai 2022, samt 19.mai 2025

INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettsshavernes eiendom. Det er borettsshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettsshaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene, fellesarealene og fellesrommene skal benyttes på en måte som ikke medfører ulempe, støy eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre tiltak fra styret, herunder rettslige skritt, og i alvorlige tilfeller kan det føre til krav om salg av andelen.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600. Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer.

Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leiligheter, er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboen, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

Naboene skal varsles i god tid før arbeidet påbegynnes, minimum 7 dager før oppstart. Varselet bør inneholde informasjon om når arbeidet starter og forventet sluttidspunkt, slik at naboene har mulighet til å tilrettelegge og ta nødvendige hensyn.

**DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER
TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER!
PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!**

RENHOLD

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid rengjøringsfirma. Imidlertid påligger det beboerne å sørge for at de og deres husstand rydder og rengjør etter seg selv i disse områdene. Dette innebærer blant annet, men er ikke begrenset til, følgende:

- Søppel og avfall
- Sjøpplvann og væsker
- Isopor og plastemballasje
- Papp og pappesker

Beboerne skal bidra til å opprettholde et rent og ryddig fellesmiljø ved å umiddelbart fjerne eventuelt søppel eller annet avfall etter eget bruk. Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

TØRKING AV TØY.

Det er ikke tillatt å henge klær til tørk over balkongens rekkverk på en synlig måte. Dette forbudet gjelder for å opprettholde en estetisk standard og sikre et ryddig og ordenholdt uteområde.

SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjaktene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i fellesarealene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

HEISER

Heisene skal brukes pent og forsvarlig. Det er viktig at beboerne tar hensyn til både heisen og de andre som bruker den, da unødvendig belastning kan føre til skader på utstyret og kan forårsake driftsproblemer.

Barn skal ikke leke i eller rundt heisene. Foreldre er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i heisene eller bruker dem på en uansvarlig måte som kan skade heisen eller forstyrre andre beboere.

VASKERIENE

Det er utarbeidet spesifikke regler for bruk av borettslagets vaskerier, som er tilgjengelige på borettslagets informasjonsportal. Alle beboere som benytter vaskeriene, plikter å sette seg inn i disse reglene og følge dem nøye.

Borettsshaveren som er tilknyttet den som benytter vaskeriene, vil holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av uforsvarlig bruk eller manglende overholdelse av retningslinjene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, skader på vaskemaskiner, tørketromler eller annet utstyr som tilhører vaskeriene.

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.

"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillen avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område.
Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.
2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmer osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, oppganger og på borettslagets uteareal.

Lufting av hunder skal ikke foregå på lekeplasser eller sandkasser, da disse er områder hvor barn leker. Vi oppfordrer også til at hunder ikke luftes på borettslagets grøntområder, da disse ofte benyttes av beboere og barn til lek og avslapning. Det finnes mange grønne områder utenfor borettslaget som er godt egnet for lufting av dyr.

Husk at avføring alltid må plukkes opp, spesielt i borettslagets grøntområder.

Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere ved vårt borettslag. Den ligger lengst sør for området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.
4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet.

TRAFIKK OG PARKERING.

Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon.

Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

1. Borettslaverne skal benytte sin parkeringsplass ved parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i borettslaget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.

- a) All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
- Nødvendig kjøring er:
- . Transport av syke og bevegelseshemmede
 - . Helsepersonell som behandler/besøker beboere
 - . Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
 - . Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område.
 - . Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.
 - . Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag.
 - . Ved arbeid ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.
 - . Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.m. er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.
 - . Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter. Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.
2. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.
3. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.
4. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettsshaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.
5. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.

6. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.
7. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.
8. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser.
9. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.
10. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt. Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.
11. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

BRANNALARM

Beboer er ansvarlig for å dekke kostnadene ved brannalarmutrykninger dersom årsaken til utrykningen ikke er relatert til brann. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utrykninger som følge av falsk alarm. Eksempler på dette kan være:

- Feilaktig utløsning av alarm under oppussing eller andre aktiviteter som medfører støy eller støv.
- Røyk fra matlaging, for eksempel ved brent mat eller røyking fra kjøkkenet.
- Damp eller annen uskyldig årsak som kan føre til utløsning av brannalarmen.

Beboer er også selv ansvarlig for å sørge for at brannalarmen slås av i tide dersom den er blitt feilaktig utløst. Manglende handling kan føre til unødvendige utrykninger og påfølgende kostnader som beboeren vil måtte dekke.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres som følge av fremleien.

GENERELLE BESTEMMELSER

- Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmesterne.
- Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.
- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av

leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

- Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.
- Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.
- Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.
- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.
- Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukningsutstyret er i orden.
- Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.
- Dersom brannalarmsentralen utløses på grunn av forhold som ikke innebærer brannfare i høyblokkene (Tvetenveien 209, 231, 233 og 253), som for eksempel støv fra oppussing, matlaging eller lignende, og alarmen ikke slås av i tide før utrykning, vil beboeren som forårsaket alarmen være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning og øvrige følgekostnader.
- Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varer i borettslaget.
- Mating av fugler fra balkongen er ikke tillatt for å hindre at matrester tiltrekker skadedyr som rotter og mus, samt for å unngå at fellesområdene på eiendommen blir skitne eller forurenset

Protokoll til årsmøte 2025 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 09:00 til 19. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 127.

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:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 103

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Fatema Alam og Laila Meland velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 28

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: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr

Fremmet av: Vidar Solberg

Det ble i 2024 avdekket at vaktmester i sin arbeidstid synes å ha etablert en praksis med å utføre enklere vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter. Dette har skjedd på anmodning av en eller flere beboere. Det er ukjent hva omfanget av dette er, og hvor lenge dette har pågått.

Det fremkommer ikke av regnskapet til borettslaget at beboere på noe vis har blitt belastet for slik arbeid, eller at borettslagets kostnader for vaktmestertjenester er redusert. I og med at vaktmester har utført tjenesten i sin arbeidstid, må det klart oppfattes som om borettslaget utfører og har ansvaret for det som utføres. Ved oppmøte hos beboer er vaktmester iført borettslaget arbeidsklær og benytter borettslagets verktøy.

Borettslaget bør klart erkjenne ansvar for skader som påføres beboer, og erstatte eller utbedre dette.

Ved fremsettelse av krav om erstatning, ble følgende publisert på Vibbo den 30.11.24, uten av borettslagets styre var villig til å tilby erstatning:

«Vaktmesternes ansvarsområder

Hei alle beboere!

Vi ønsker å minne om vaktmesternes ansvarsområder i borettslaget.

Vaktmesterne har ansvar for vedlikehold og drift av fellesområdene, inkludert uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg som heiser og ventilasjon.

De har derimot ikke ansvar for vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter.

Dersom du har behov for hjelp med reparasjoner, vedlikehold eller andre oppgaver i din egen leilighet, ber vi om at du kontakter ekstern hjelp.

Med vennlig hilsen,

Styret»

Styrets innstilling

Styret avviser påstanden fremme i forslaget og anmoder generalforsamlingen til å stemme i mot forslaget. Borettslagets vaktmestere har aldri hatt ansvar for reparasjoner eller vedlikehold i private leiligheter, og det er ikke etablert noen praksis der dette inngår i deres arbeidsoppgaver. Vaktmesternes ansvar er utelukkende knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene, herunder uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg.

Påstander om at vaktmesterne har utført slike tjenester som en del av sitt arbeid, og at borettslaget dermed skal være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader, er grunnløse. Spørsmål om belastning av kostnader i borettslagets regnskap er useriøse, da dette aldri har vært en del av vaktmesternes betalte oppgaver.

Det er imidlertid riktig at vaktmesterne i enkelte tilfeller, av ren godvilje og serviceinnstilling, har bistått enkelte beboere – særlig eldre og funksjonshemmede – med små, enkle oppgaver i deres leiligheter. Dette har vært gjort uformelt og uten økonomisk belastning for borettslaget. Styret har heller ikke mottatt noen henvendelser fra beboere som hevder å ha fått utstyr eller inventar skadet som følge av slik hjelp.

På bakgrunn av dette finner styret det nødvendig å presisere overfor vaktmesterne at slike tjenester ikke skal utføres fremover. Selv om dette er beklagelig for beboere som har hatt behov for slik hjelp, er det en uunngåelig konsekvens av at enkelte forsøker å stille borettslaget økonomisk ansvarlig for tjenester som aldri har vært en del av vaktmesternes oppgaver. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme i mot forslagsstillers forslag til vedtak da styret ikke ser behovet for å vedta særskilte erstatningsrettsligeregler, da disse kan være strid med normal erstatningsrett.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 78

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

Fremmet av: Vidar Solberg

Det har nå gått ca. 15 år fra våre verandaer ble innglasset. Flere av beboerne har rapportert tilfeller med vanninntrenging og skader som oppstår på grunn av dette, spesielt i visse typer regnvær, til de styrer som har forvaltet borettslagets eiendom opp igjennom årene.

Noen forsøk på utbedringer skal være gjort uten at det har medført vellykket resultat. Beboere kan oppleve ved enkelte typer regnvær å få mer enn en liter med vann inn på veranda i løpet av en formiddag.

Konsekvensen for beboere dette gjelder er at veranda ikke kan brukes som forutsatt, og det må hensyntas hva som kan gjøres av innredninger m.v. slik at møbler og innredning ikke påføres vannskader, eller videre lekkasjer til underliggende boenheter. Det kan også oppstå frostskafer hvis dette ikke utbedres.

Ved henvendelser til styret er det opplyst at det er gjort diverse forsøk på utbedring. Notater og erfaringer fra disse kan ifølge styret ikke fremlegges, da dokumentasjonen er opplyst å være makulert.

En fortsettelse med ignorering av utbedring av disse lekkasjer vil kunne medføre økte husleiekostnader og reduserte priser på leilighetene ved et fremtidig salg.

Styrets innstilling

Styret er fullt klar over utfordringene med vanninntrenging på enkelte verandaer, og dette har aldri vært ignorert. Gjennom årene har det blitt brukt betydelige ressurser på ulike utbedringsforsøk, hvor noen har hatt effekt, mens andre ikke har gitt varige resultater. Styret har allerede satt av midler til å kartlegge og utbedre de mest utsatte verandaene i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Forslagsstiller ser ut til å ignorere det faktum at borettslaget har en rekke andre kritiske vedlikeholdsbehov som må håndteres parallelt. Det er lett å foreslå at styret umiddelbart setter i gang omfattende utbedringer uten å ta hensyn til de økonomiske konsekvensene. En totalutbedring av alle verandaer vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene, noe styret anser som uakseptabelt. Styret ønsker en ansvarlig og balansert tilnærming hvor nødvendige tiltak gjennomføres innenfor vedtatt budsjett, uten å belaste beboerne med unødvendige kostnadsøkninger.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 55

Antall stemmer mot saken: 47

Antall blanke stemmer: 25

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslagsstilleres forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjettrammen i 2025.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 17

Antall stemmer for vedtak 2: 77

Antall blanke stemmer: 25

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

Fremmet av: Vidar Solberg

Julen 2024 var det antagelig første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker.

Styrets kommentar til forslaget i fjor var følgende:

«Styret er av den oppfatning at dagens løsning fungerer godt. Det er selvfølgelig et stort ønske om at alle som kjører på indre område skal ta hensyn til at det kan være farlig å kjøre i høy fart, men det er dessverre vist at ikke alle tar det på alvor. Det er sat opp skilter når man kjører inn i borrettslaget og om det hadde vært riktig virkemiddel å sette opp skilter, så hadde det hatt en positiv påvirkning allerede. Ved innkjøring er det dessverre ingen sjåfører som tar seg tid til å stoppe og lese hva som står på skiltet. Å sette opp fere og høyere fartsdempere med korte og jevne mellomrom rundt i borrettslagets indre område er nok et bedre virkemiddel, men det har igjen en kostnad som må tas i betraktning. Styret vil vurdere det.»

Våre husordensregler pkt. 3 angir kjøreregler på indre området og begynner slik:

«All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på

gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet

for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og

man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der

barn leker på indre område.»

Dette er kjøreregler som skal være kjent for alle beboere, men nødvendigvis ikke kjørende som av forskjellige grunner må kjøre inn i borrettslagets indre område.

Det har også i siste år vært tilfeller av nestenulykker ved at barn løper ut fra oppganger, høy hastighet ved transformator f.eks. ved nr. 253. F.eks. ved nr. 241 hjelper det ikke at en lastebil kjører med blinklys, da man ikke ser bilen før det nester er for sent.

Dette kan enkelt reduseres noe ved at de som åpner bommene informeres ved skilting på bommene om de viktigste tingene.

Styrets argument om at ingen leser skilting med små skrift ved innkjøring til området, må antas å skyldes at bilister vegrer seg for å skape trafikkfarlige (ulovlige) situasjoner. Et skilt ved en bom man må gå ut av bilen for å åpne antas å være noe enklere å få lest.

Det er vel neppe nødvendig med et lemlestet barn før man gjør rimelige forebyggende tiltak.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner viktigheten av trafikk sikkerhet i borrettslaget og deler forslagsstillers bekymring for farlige situasjoner på indre område. Det er avgjørende at alle sjåfører tar hensyn til gående, særlig barn, og følger gjeldende husordensregler for kjøring.

Forslaget om skilting på bommene har vært oppe til vurdering tidligere. Styret har tidligere konkludert med at eksisterende skilting ved innkjøring allerede informerer om hastighetsbegrensning og vikeplikt. Det er dessverre en realitet at mange sjåfører ikke tar hensyn til skiltingen, og det er derfor usikkert om ytterligere skilt vil ha ønsket effekt.

Det som derimot har vist seg å være et mer effektivt tiltak mot høy hastighet er fysiske hindringer som fartsdumper eller innsnevringer av kjørebane. Styret vurderer dette som en mer treffsikker løsning for å sikre lavere hastighet og økt sikkerhet for gående. Samtidig må slike tiltak veies opp mot økonomiske kostnader og praktisk gjennomførbarhet.

På bakgrunn av dette mener styret at midler bør prioriteres til fysiske trafikk sikringstiltak fremfor flere skilt, men at skilting likevel kan vurderes som et tilleggstiltak dersom det anses hensiktsmessig.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 47
Antall stemmer mot saken: 53
Antall blanke stemmer: 27
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslagstillers forslag til vedtak: Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: • Maks hastighet 15 km/t • Vikeplikt for alle myke trafikanter • Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikkisikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

Antall stemmer for vedtak 1: 30
Antall stemmer for vedtak 2: 61
Antall blanke stemmer: 27
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Etablering av plass for bildeling

Fremmet av: Vidar Solberg

I de senere årene er det blitt stadig mer populært for innbyggerne i Oslo å delta i bildelingsordninger som Bilkollektivet, Hyre etc. For de som ikke har egen bil er dette en god ordning hvor man for en rimelig pris kan få tilgang til bil når man en sjelden gang har behov for det.

Det kan synes som om det er færre og færre av beboerne som har egen bil og det antas at en slik ordning kan dekke et sporadisk behov hos flere av beboerne.

Eksempelvis er nærmeste sted hvor det er parkert bil i en ordning er Hellerud T-bane.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at borettslaget har allerede et stort press på parkeringskapasiteten, og det er ikke nok plasser til å dekke behovet for våre egne beboere. Ventelisten for parkeringsplass er lang, og flere beboere har ventet i flere år på en plass. Å avsette 2–4 plasser til bildeling vil forverre situasjonen ytterligere og være urettferdig overfor de som allerede står på venteliste.

Den eneste mulige løsningen ville vært å benytte gjesteparkeringen, men denne er allerede underdimensjonert, spesielt i helger og høytider, og beboere har i lengre tid uttrykt misnøye over at det ikke er nok plasser til deres besøkende. Å redusere gjesteparkeringen ytterligere er derfor ikke en ønsket løsning.

Videre har styret ikke sett noen indikasjoner på at det er færre beboere som eier bil, snarere tvert imot. Etterspørselen etter parkeringsplasser har holdt seg stabilt høy. Når det gjelder bildelingsordninger, er slike tjenester allerede tilgjengelige i nærområdet. Hyre har inngått avtale med Circle K, og det er sannsynlig at biler vil være tilgjengelige på Circle K Furuset, kun 10 minutters gange fra borettslaget.

På bakgrunn av dette ser ikke styret noen grunn til å innføre en bildelingsordning på bekostning av beboernes parkeringskapasitet. Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.

I

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 82

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Oppdatering av husordensreglene

Styret foreslår en oppdatering av husordensreglene for å sikre at de er i tråd med dagens behov og praksis i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i husordensreglene. Endringene er utformet for å fremme økt trivsel, bedre forutsigbarhet og et tryggere bomiljø for alle beboere. De foreslåtte justeringene innebærer mindre presiseringer samt enkelte oppdateringer som gjør reglene mer oversiktlige og tilpasset dagens behov.

Behovet for endringene er basert på en helhetsvurdering av tidligere henvendelser fra beboerne, samt innspill og forslag styret har mottatt over tid. Endringene reflekterer beboernes egne erfaringer og behov, slik de har kommet til uttrykk gjennom deres tilbakemeldinger.

I tillegg har vi finpusset teksten og rettet opp eventuelle feilskrivinger og uklar formulering, slik at reglene fremstår tydeligere og mer presist.

For å tydeliggjøre endringene i husordensreglene er teksten presentert med følgende markeringer:

- **Svart tekst:** Uendret og forblir som den er.
- **Rød, gjennomstrekning:** Tekst som foreslås fjernet.
- **Rød tekst uten gjennomstrekning:** Ny tekst som foreslås innført.

Vi mener at denne fremstillingen sikrer en oversiktlig gjennomgang av de foreslåtte endringene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Styrets medlemmer

Fremmet av: Marianne Fjeller

Siden alt nærmest foregår digitalt for tiden og de fleste av oss vet ikke hvem som sitter i styret eller er på valg. Så det er viktig at vi får flere opplysninger om disse personene.

Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for å publisere personlige opplysninger som alder og botid i borettslaget, da dette ikke har noen relevans for styrets arbeid eller den enkelte kandidats kompetanse og egnethet. Styremedlemmer velges på bakgrunn av deres engasjement, erfaring og evne til å ivareta borettslagets interesser, ikke basert på hvor lenge de har bodd her eller deres alder.

Styret ønsker også å understreke at det allerede finnes gode muligheter for beboere til å bli kjent med styret. Styrekontoret er åpent hver mandag, hvor styremedlemmer er tilgjengelige for en prat. Døren er alltid åpen for de som ønsker informasjon, har spørsmål eller vil bli bedre kjent med hvem som sitter i styret.

Når det gjelder bilder av styrets medlemmer og kandidater til valg, vil styret vurdere å legge ut bilder av sittende styremedlemmer på Vibbo, slik at de som ønsker det kan få et ansikt på dem. Bilder av kandidater til valg er imidlertid opp til hver enkelt kandidat å bestemme om de ønsker å dele. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

Forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 40

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt fire varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, da dette ikke ble besluttet eller valgt på forrige generalforsamling. Styret har i etterkant hatt et vedvarende og tydelig søkelys på å få etablert en valgkomité, men har ikke lykket med dette. Det har rett og slett ikke vært tilstrekkelig interesse fra beboerne. Både gjennom informasjon publisert på Vibbo, i samtaler med beboere og i møter under styrekontorets åpningstider, har styret gjentatte ganger oppfordret andelseiere til å stille seg til disposisjon – uten respons.

Som følge av dette har styret selv måttet følge opp interesserte og vurdere aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til årets valg.

Innstilling

STYREMEDLEMMER:

Det er svært positivt at flere beboere har vist interesse for å bidra i styret. Styret ønsker å være inkluderende og har hatt god dialog med alle interesserte. Styrethar kommunisert at **styret foretrekker at nye kandidater starter som varamedlemmer**, slik at de får innsikt i arbeidsmengde, ansvar og samarbeidsform før de eventuelt trer inn i et fullt styreverv. Dette er en modell som har fungert godt tidligere, og som sikrer både kontinuitet og kvalitet i styrearbeidet.

I årets generalforsamling står to av dagens styremedlemmer på valg etter fullført periode: **Sedir Hataee og Peter Schjem**. Begge har takket ja til gjenvalg, og styret innstiller entydig på at disse to gjenvelges.

Sedir og Peter har gjennom sine to år i styret vist betydelig engasjement, struktur og ansvarsfølelse. De har vært – og er – helt sentrale i arbeidet med store og pågående prosjekter som blant annet heisrehabilitering, ladeanleggsprosjektet og kameraovervåking. Deres kontinuitet og kompetanse er avgjørende for at disse prosjektene skal gjennomføres på en trygg, effektiv og økonomisk bærekraftig måte. Styret vurderer det derfor som kritisk for borettslaget at disse to får fornyet tillit i sine verv.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en kandidat til styret **som styret ikke anbefaler valgt som styremedlem**. Vedkommende har takket nei til å starte som varamedlem og har tidligere hatt styreverv, men avsluttet perioden før fullført valgperiode grunnet utfordringer med samarbeid og gjennomføring.

Over tid har det også vært vedvarende uenighet mellom styret og vedkommende, med flere tilfeller hvor kommunikasjon og utspill har bidratt til uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret mener derfor at et eventuelt samarbeid bør begynne med et verv som varamedlem, slik at det først kan etableres gjensidig tillit og et konstruktivt samarbeidsklima. Døren er åpen – men styret vurderer det som uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte som styremedlem på nåværende tidspunkt.

VARAMEDLEMMER:

Jeanette Mikkelsen, Nadia Butt og Terje Gundersen har det siste året vært varamedlemmer i styret, og alle tre har takket ja til gjenvalg. I henhold til borettslagets vedtekter skal det i tillegg velges et fjerde varamedlem. Mona Aasland, Marie Knedal og Denis Khnyking har også meldt interesse for å bidra i styret, og stiller som valgbare kandidater til vervet.

Styret stiller seg nøytrale til disse kandidatene, og ønsker ikke å legge noen føringer for valg av varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sedir Hataee (innstilt av styret) (70 stemmer)

Peter Schjem (innstilt av styret) (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sedir Hataee (innstilt av styret)

Peter Schjem (innstilt av styret)

Vidar Solberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Terje Gundersen (60 stemmer)

Marie Nilsen Knedal (54 stemmer)

Jeanette Mikkelsen (68 stemmer)

Mona Aasland (49 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:

Nadia Butt

Terje Gundersen

Denis Khnykin

Marie Nilsen Knedal

Jeanette Mikkelsen

Mona Aasland

13. 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:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Wing Sum Tsui (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Wing Sum Tsui

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sedir Hataee (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sedir Hataee

NB! En av de valgte protokollvitnene, Laila Meland ikke er andelseier, og derfor er protokollen kun signert av Fatema Alam. Loven krever kun et vitne.

Vedtekter

for Stubberudlia Borettslag org nr 850373612

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006.

Endret på ordinært årsmøte 23.05.2022, sist endret på ordinært årsmøte 24.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stubberudlia 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) Borettslagets 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 2 % 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.

(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) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnte i 3-5.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

3-5 Spesialleiligheter for bevegelseshemmede

For spesialleiligheter gjelder følgende særregler:

(1) Med forbehold om Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved en hver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akerhus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende 3-5(1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3).

(4) Bruksoverlating av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5(1), 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene.

Bestemmelsene i punkt 3-5(3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverene av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragrafen står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Innglassende balkonger må brukes slik at de ikke skader bygningskropp og/eller egen eller andres boenheter med inventar. Balkongene er koldrom og må ikke benyttes til beboelse. Dette innebærer blant annet at balkongene ikke må varmes opp eller møbleres slik at det oppstår kondens.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder som velges for to år og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tvetenveien 233
0675 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@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 viderefremlet 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