NORDVIK

Dr. Dedichens vei 34

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dr. Dedichens vei 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
10	Om boligen
19	Egenerklæringsskjema
26	Andre vedlegg
50	Vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.12.2025









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 3 roms | Garasjeplass m/EL-lader | Innglasset balkong på 14 kvm | Bo med marka som nabo

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**4 390 078,-**
Fellesgjeld	**130 486,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 388,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Dr. Dedichens vei 34!

Her har vi en pen og innholdsrik 3 roms andelsleilighet på 75 m² med en fin, intern beliggenhet i Fagerholt Borettslag. Leiligheten ligger rolig til i første etasje og vender attraktiv mot Trosterudvillaen. Her har du nydelig utsyn mot villaen og den botaniske hagen / Skulpturparken. Dette er en ideell bolig for familier og etablerere som verdsetter både bynære fasiliteter og grønne omgivelser.

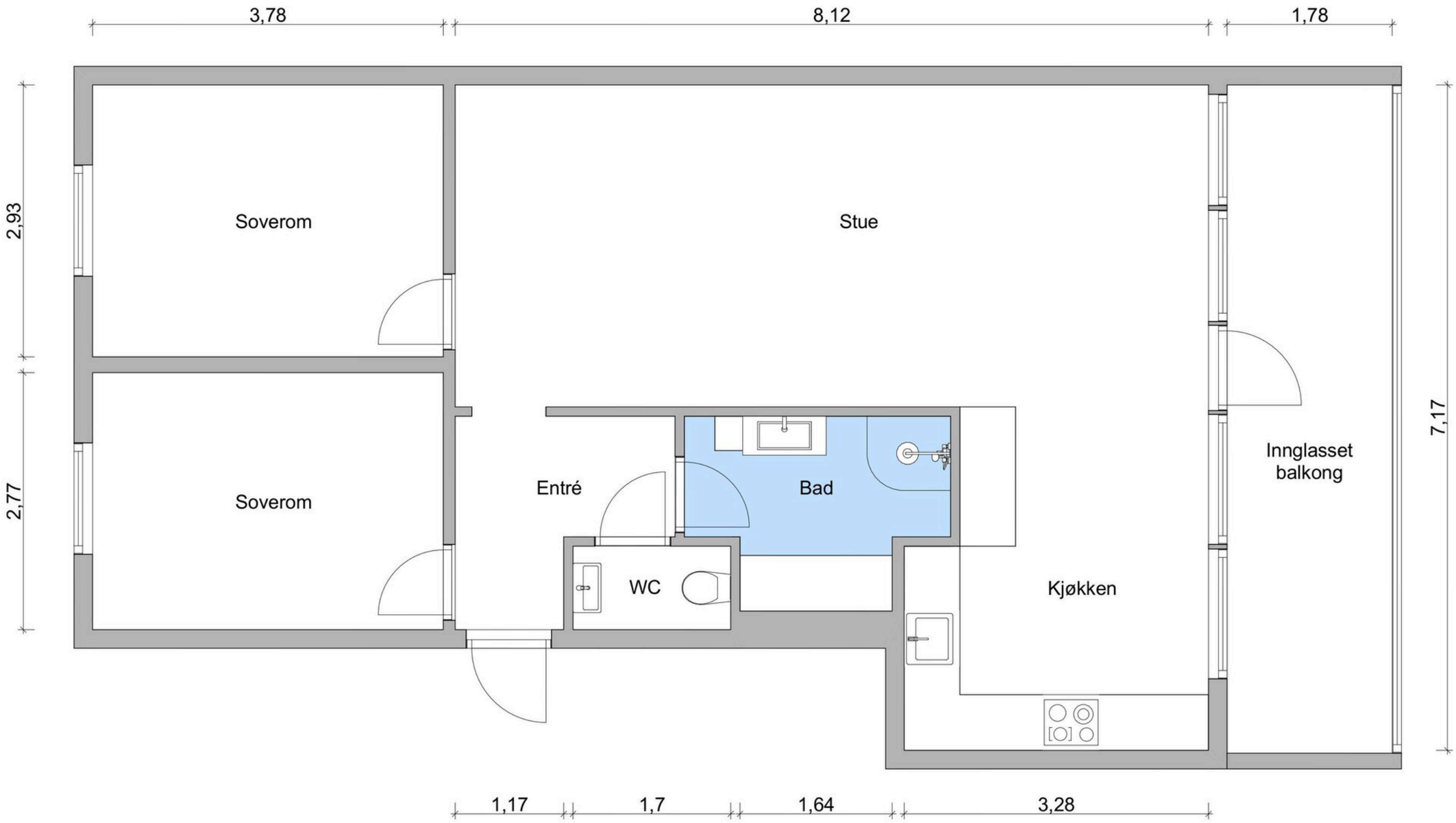
Leiligheten er pent modernisert og har blitt jevnlig oppgradert over årene. Pent IKEA kjøkken fra 2002-/2012 og oppusset bad fra 2015. I tillegg er alle overflatene oppgraderte og nymalte. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong på 13 m²

I tillegg medfølger egen garasjeplass med elbillader og to store kjellerboder, som gir rikelig med lagringsplass.

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 96 kvm



Dr.Dedichens vei 34
1.etg



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Dr. Dedichens vei 34

Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 5 min
287 elever, 17 klasser 0.4 km

Trosterud skole (1-7 kl.) 8 min
408 elever, 22 klasser 0.7 km

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 13 min
249 elever, 14 klasser 1 km

Lindeberg skole (1-10 kl.) 19 min
481 elever, 26 klasser 1.5 km

Haugerud skole (8-10 kl.) 7 min
401 elever, 38 klasser 0.6 km

Hellerud videregående skole 6 min
600 elever 3.2 km

Ulsrud videregående skole 10 min
624 elever 5.9 km

Offentlig transport

Fagerholt 2 min
Linje 69 0.1 km

Trosterud 6 min
Linje 2 0.5 km

Grorud stasjon 8 min
Linje L1 4.6 km

Oslo S 14 min
Totalt 24 ulike linjer 10.1 km

Oslo Gardermoen 30 min

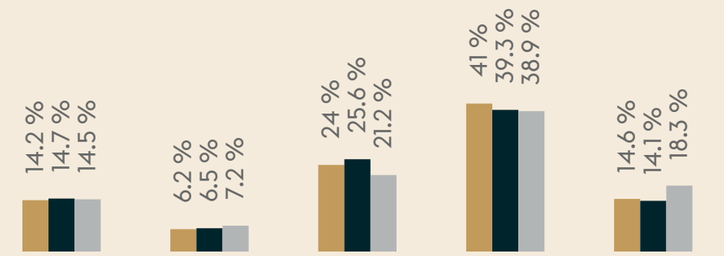
Barnehager

Barneslottet barnehage (0-5 år... 3 min
131 barn 0.2 km

Fagerholt barnehage (1-5 år) 3 min
86 barn 0.3 km

Stubberudlia barnehage (1-5 år... 4 min
51 barn 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Trosterud	2 015	978
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0304/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dr. Dedichens vei 34, 0675 OSLO
Gnr 142, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 106 i Fagerholt Borettslag, org.nr. 950266287

Selger
Ann-Christin Aarhus Sæthre

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
130 486,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 380 486,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 390 078,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 399 378,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 96 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
BRA-b: 13 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

Innhold
1 etasje, BRA-i 75 kvm, BRA-e 8 kvm, BRA-b 13 kvm.

Bod: 2 boder i kjeller på tilsammen ca 8 kvm.

Intern bruksareal: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, toalettrom, 2 soverom.

Parkering
Egen garasjeplass nr. 1097 i fellesgarasje med el-bil lader følger leiligheten. Blir fakturert månedlig via privat ladeabonnement.

Modernisering og påkostninger
Entredør byttet i 2003
Nytt sikringsskap med jordfeilautomater i 2005
Byttet klosett i 2006
Ny varmtvannsbereder på 120 liter i 2007
Byttet temperaturmåler på varmekabler i gang i 2015
Ny Ikea Faktum kjøkkeninnredning i 2003 og 2012
Flislagt mellom overskap og underskap på kjøkken i 2014
Innglasset verandaen høsten 2014
Skyvedørsgarderobe montert på begge soverom og i entre i 2011 og 2012
Bad oppusset i 2015 i regi av Tømrermester Tom A.

Sundvoll AS, med nye varmekabler og alt nytt i forhold til det elektrisk og røropplegg. Hans samarbeidspartnere blant annet Holmsens Elektro. Dokumentasjon på alt arbeid foreligger.
Flyttet da varmtvannsbereder fra kjøkken til bad i samtidig.

Stue, kjøkken, gang og ett soverom er pusset opp i forhold til smartpanel, malt tak, 5 nye Swedoor dører med nye dørvridere i alle rom i 2015.
Nye tak og gulv lister, samt nye vinduslister i 2015.
Montert «blomsterbrett» i stuen i 2015.
Nye stikkontakter i leiligheten. Utført i 2015 og 2017
Ny vask og armatur i 2024 på toalettrom
Nymalte utforinger på begge soverom i 2025
Malt vegger på gjesterom i 2025
Malt vegger og tak på toalettrom i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok boligen 1. august 2022. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad. Tømrermester Tom A. Sundvoll AS, april 2015
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad, Tømrermester Tom A. Sundvoll AS, april 2015.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Tom A. Sundvoll AS, april 2015
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget så utføres det forbedringer på garasjeanlegget
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arnesen og Larsen Elektriske, byttet ut sikringsskap med jordfeilautomater og nytt overlastvern, februar 2005. Tømrermester Tom A. Sundvoll AS, skifter stikkontakter og lysbryter i leiligheten, april 2015 og november 2016
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
-Når ble kontrollen utført? Elvia hadde kontroll på det elektriske anlegget i 2024, i regi av borettslaget
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datek Installasjon AS i regi av borettslaget
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig rehabilitering av avløpsrør og takvannsrør i regi av borettslaget. RK Rørfornying Norge AS, februar 2023.
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Blokkert dør, som gikk fra bad og ut til kjøkkenet ifm.med oppussing av bad
- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Februar 2025, i regi av borettslaget. All dokumentasjon er sendt til borettslaget.
- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planer om rehabilitering knyttet til vinduer, etterisolering og rehabiliteringsarbeid på fasader. Det forventes da at fellesgjeld og felleskostnader øker når prosjektet blir igangsatt. Det er vedtatt at felleskostnadene endres med 5 % fra 01.01.2026.

Bygningssakkyndig
Boa Takst AS

Byggemåte
Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 4 etasjer pluss underetasje/kjeller.
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.
Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.
Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.
Yttervegger er forblendet med teglstein og fasadeplater.
Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.
Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.
Trapper og repo i oppgang i betong.

Oppsummering av TG2 og 3
TG2:
Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993.
Vinduene bærer noe preg av elde. Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Balkong: Innglasset balkong med utgang fra stue på ca 13m2. Rekkverk av murkonstruksjon og stål/glass. Støpt gulv/dekke belagt med kunstgress/teppe. Innglasset i 2014.
Ingen avløp fra balkongen.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Overflater gulv på bad: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran synlig klemt til sluk, men ellers ukjent utførelse.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Sjekklister for korrekt utførelse foreligger ikke. Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, skapinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Det er påvist skader på innredning. Det er registrert svelleskader i overskap og i skap ved bereder.

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk fra skapet via felles anlegg.
Ventilatoren er plassert svært høyt. Ventilen fra felles anlegg er løs.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).De er besiktiget i rørskap. Noe kobber på toalettrom Stoppekran er plassert toalett. Lokale utbedringer på i 2024 utført gjennom styret/borettslaget.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2007.
Berederen er koblet på stikkontakt. Berederen er plassert i skap på bad.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Alle taklamper medfølger, samt gardinstenger og rullgardin på begge soverom, to bildehyller i stue, vinduspersienner i stue og kjøkken og verandadør medfølger.
Innredning bak skyvedørsgarderoben medfølger i alle skapene.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin medfølger.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper. Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i alle gulv iht eier.
Eier opplyser dog at disse er fra byggeår og opplever at det er noe ujevn varme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca 9 850 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 388,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett: 169,-
Trappevask: 95,-
Felleskostnader: 5124,- (Dette er den nye felleskostnaden som trer i kraft 01.01.2026)

Felleskostnader inkluderer borettslagets ordinære driftsutgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure på 659,-
- Borettslaget er tilknyttet Fibernett og selger har et abonnement fra RiksTV 839,-

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 129 654,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 518 616,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 664 andelsleiligheter.
Fagerholt Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266287, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:
Doktor Dedichens V 32-134

Årsrapport 2024–2025 – Fagerholt borettslag
1. Innledning Denne årsrapporten oppsummerer arbeidet styret har gjennomført i perioden 2024–2025. Fagerholt borettslag er et stort fellesskap med 664 leiligheter og et omfattende ansvar innen drift, vedlikehold og utvikling. Årets arbeid har vært preget av høy aktivitet og bred innsats, særlig innen vedlikehold, sikkerhet, bærekraft, kommunikasjon og fellesskap. Det har også vært et år med målrettet opprydding i tidligere saker og styrking av strukturen for det videre arbeidet.

2. Styrets arbeid Administrasjon og møter: 16 styremøter, 2 ekstraordinære generalforsamlinger, løpende oppfølging via e-post, telefon og digitale verktøy, møter med valgkomité og leverandører, samt uformelle arbeidsmøter ved behov. Kommunikasjon med beboere: Aktiv bruk av Vibbo, informasjonskampanje for papirbaserte utsendelser, gjennomført beboermøter, tilstedeværelse for spørsmål, og oppfølging av henvendelser både i og utenfor arbeidstid.

Vedlikehold og prosjekter Gjennomført:
Forprosjekt for rehabilitering av garasjeanlegg, HMS-prosjekt og ekstra sikkerhetstiltak i garasjene, feilretting i ladeanlegg, radonmåling, systematisk HMS og teknisk oppfølging, kartlegging og tiltak i tilfluktsrom, samt gjennomført energikartlegging.

Andre tiltak:
Oppgradering av Storstua (gulv, dører, vegger, garderobe), trinn 1 av sommerstien ferdigstilt (fase 2 under planlegging med tilskuddssøknad), rydding av trær, spørreundersøkelse om coax/fiber.

Avtaler:
Reforhandling av avtaler med ladeleverandør og RiksTV, med fokus på bedre vilkår og lavere kostnader som del av vårt kontinuerlige arbeid med avtaleoptimalisering.

Spesielle utfordringer:
Opprydding i saker fra tidligere år og etablering av bedre struktur og oversikt for fremtidig arbeid. Sosiale tiltak: Gjennomført julegrantenning og Rusken-aksjon. Under planlegging: sommerfest og loppemarked.

3. Fremtidsplaner og strategisk arbeid
Hovedprioriteringer:
Rehabilitering av fasader, prioritering av kostnadsbesparende tiltak. Tidligere investeringer som solceller og vannmålere har allerede gitt god effekt og viser verdien av bærekraftige og lønnsomme valg.

Fokusområder:
Oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan, kontroll på potensielle kostnadstap, reforhandling av avtaler, og trygg og kostnadseffektiv gjennomføring av prosjekter.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett forhåndsavklares med salget, og blir avklart før budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 130 486,-pr. 03.12.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207992232
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99% (pr. 03.12.2025)
Restsaldo 83 236 393,00 (pr. 03.12.2025)
Innfrielsesdato: 29.02.2052

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-ordning: Nei

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

Borettslaget skal innhente tilbud på bytting av vinduer, etterisolering og rehabilitering av fasadene.
Disse prosjektene vil føre til økt fellesgjeld og sannsynligvis økte felleskostnader når de blir iverksatt, ref opplysning fra OBOS.

Fellesformue
Kr 19 447,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 9 615 226. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 7 018 600.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde 1 husdyr pr. husstand, som skal registreres hos driftsleder. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året.

Borettslagets forsikring
TRYG FORSIKRING
Polisenr. 6596251

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 74 547 kvm (Eiertomt)
Tomten og fellesarealene er pent opparbeidet som felles eiendom, med grøntanlegg, gressplener, variert beplantning og interne stikkveier. Det finnes også lekeplass og felles sittegrupper med benker og bord.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Trosterud, i et veletablert og rolig boligområde. Her får man en ideell balanse mellom umiddelbar nærhet til marka og enkel tilgang til byens fasiliteter. Området er godt tilrettelagt for en aktiv og effektiv hverdag, og passer utmerket for familier, etablerere og voksne som verdsetter både natur og byliv.

For den turglade er mulighetene mange, med Østmarka som nærmeste nabo. Her finner du et rikt nettverk av turstier og lysløyper for gå-, løpe- og skiturer rett utenfor døren. Sommerstid byr nærliggende vann som Lutvann på flotte bade- og fiskemuligheter. I tillegg gir turstien langs Alnaelva unike naturopplevelser gjennom den frodige Svartdalen, en fredelig oase midt i byen.

Hverdagslogistikken er enkel med korte avstander til det meste. Nærmeste dagligvarehandel, Kiwi Trosterud, er kun en kort spasertur unna. Ønsker du et bredere utvalg av butikker så er det kort kjørevei til Tveita senteret. Området har et godt tilbud av barnehager og skoler, med blant annet Lutvann skole kun få minutters gange fra boligen. For fritidsaktiviteter finnes både Trosterud ballplass og Haugerud idrettsanlegg i nabolaget.

Kollektivtilbudet er svært godt, med kun fem minutters gange til Trosterud T-banestasjon. Herfra tar linje 2 deg effektivt til Oslo sentrum på under et kvarter. Det er også gode bussforbindelser i området, som gjør det enkelt å reise kollektivt. For de som benytter bil er det rask tilgang til hovedveinettet, og Oslo Lufthavn Gardermoen er kun en halvtimes kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon
Fagerholt busstopp ca 2 min gangavstand
Trosterud T-bane ca 6 min gangavstand,

Skoler og barnehager
Lutvann barneskole (1-7 kl.)
Haugerud ungdomsskole skole (8-10 kl.)

Offentlige forhold

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

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo

kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ref bestemmelsene 26269.. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo etter bestemmelsene S-5142.

Alle bestemmelsene nevnt over ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Alle visninger er inkludert (1 990,-) for tilstede under overtagelsen. kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - faktureres direkte ca kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Tilstandsrapport - faktureres direkte ca kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. desember 2025

Megler
Stian Pedersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90884692

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sætre, Ann-Christin Aarhus	9578-5995-4-2539777	2025-12-03 15:19:07

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. des. 2025

Oppdragsnummer
23-0304/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dr. Dedichens vei 34, 0675 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Ann-Christin Aarhus Sæthre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3174076
Forsikret i: Storebrand Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad. Tømrermester Tom A. Sundvoll AS, april 2015

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad, Tømrermester Tom A. Sundvoll AS, april 2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Tom A. Sundvoll AS, april 2015

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget så utføres det forbedringer på garasjeanlegget

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arnesen og Larsen Elektriske, byttet ut sikringsskap med jordfeilautomater og nytt overlastvern, februar 2005. Tømrermester Tom A. Sundvoll AS, skifter stikkontakter og lysbryter i leiligheten, april 2015 og november 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia hadde kontroll på det elektriske anlegget i 2024, i regi av borettslaget

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datek Installasjon AS i regi av borettslaget

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig rehabilitering av avløpsrør og takvannsrør i regi av borettslaget. RK Rørfornying Norge AS, februar 2023.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Blokkert dør, som gikk fra bad og ut til kjøkkenet ifm.med oppussing av bad

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Februar 2025, i regi av borettslaget. All dokumentasjon er sendt til borettslaget.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er planer om rehabilitering knyttet til vinduer, etterisolering og rehabiliteringsarbeid på fasader. Det forventes da at fellesgjeld og felleskostnader øker når prosjektet blir igangsatt. Det er vedtatt at felleskostnadene endres med 5 % fra 01.01.2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0304/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sætre, Ann-Christin Aarhus	**2025-12-03**

Identifikasjon

bankID Sætre, Ann-Christin Aarhus

Signicat

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dr. Dedichens vei 34, 0675 OSLO

OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 38

Andelsnummer 106

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 19.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1574 **Referansenummer:** FM1959

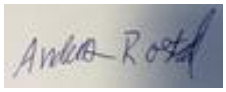
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Pen leilighet i 1 etasje i et bygg fra 1972.
Leiligheten har en innglasset balkong på ca 13m2 med utgang fra stue.
Leiligheten ble pusset opp i 2015 og senere vedlikeholdt.
Ifm oppussingen ble det b.l.a. nye gulv, malte overflater, oppussing av bad og moderisering av kjøkken.
Selv om flere punkter er vurdert til tg 1 kan leiligheten ikke sammenlignes med en ny leilighet oppført i dag.
Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg samt to boder.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993.
Leiligheten har slett ytterdør med brann og lydklassifisering fra 2003 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1993.

Innglasset balkong med utgang fra stue på ca 13m2.
Rekkverk av murkonstruksjon og stål/glass.
Støpt gulv/dekke belagt med kunstgress/teppe.
Innglasset i 2014.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og vinyl.

Vegger: Malte flater og panelplater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,38m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2015.
Det foreligger fdv-dokumentasjon

Badet har:

Flislagt gulv.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i himling.
Dusjkabinett.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Høyskap på vegg.
Elektrisk håndkletørker.

Vaskeromsinnredning med slette skap, benkeplate i laminert spon og opplegg for vaskemaskin.

Sluk plassert ved benkeinnredning.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2003 og 2012, med hvite, profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

På generelt grunnlag anbefales det montering av waterguard og komfyrvakt, men dette var ikke er krav da kjøkkenet ble montert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvbelegg.
Malte flater på vegger.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Gulvstående toalett fra 2006.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Noe kobber på toalettrom
Stoppekran er plassert toalett.
Lokale utbedringer på i 2024 utført gjennom styret/borettslaget.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Lokale utbedringer på i 2024 utført gjennom styret/borettslaget.

Boligen har felles mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2007.
Berederen er koblet på stikkontakt.

Beskrivelse av eiendommen

Berederen er plassert i skap på bad.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i alle gulv iht eier.
Eier opplyser dog at disse er fra byggeår og opplever at det er noe ujevn varme.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap med automatsikringer.
Overlastvern på 35 amp.

Iflg eier ble det utført el-kontroll i bygget i regi av styret i 2024.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

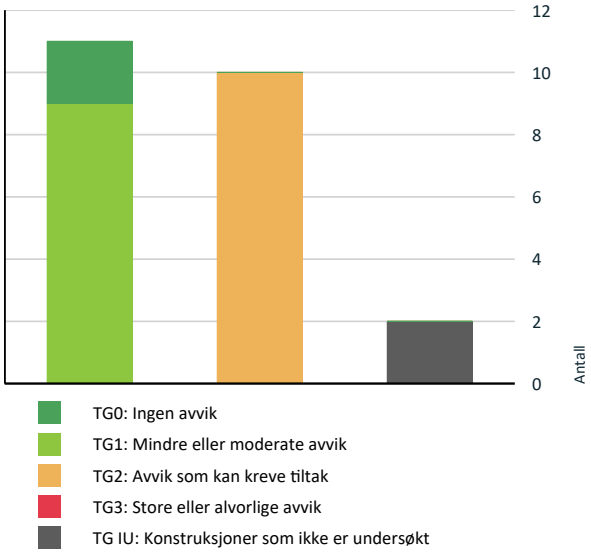
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra megler stempplet av Oslo kommune fra 1971-1974.
Tegningene stemmer i hovedsak med dagen bruk, men noe endring på bad med dør til kjøkken.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

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

	Innvendig > Radon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Eieropplysning

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer noe preg av elde.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Vinduer ved stikkontroll tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 1 Dører

Leiligheten har slett ytterdør med brann og lydklassifisering fra 2003 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1993.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue på ca 13m2.
Rekkverk av murkonstruksjon og stål/glass.
Støpt gulv/dekke belagt med kunstgress/teppe.
Innglasset i 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen avløp fra balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik terrassen er utformet er det risiko for at vann/smeltevann kan bli liggende uten å bli ledet vekk.
Slike konstruksjoner skal ha avløp/sluk samt nødoverløp for å anses som en sikker løsning.
Slik det er i dag er det en mangelfull utførelse på løsningen.

Dette kan føre til frostskader: Stående vann som fryser kan skade overflaten og fuger.
Fuktproblemer: Hvis vann finner vei inn i konstruksjonen, kan det gi råte, mugg og redusert levetid.

Dette er ting som det er svært viktig og være obs på, om løsningen ikke utbedres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og vinyl.

Tilstandsrapport

Vegger: Malte flater og panelplater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,38m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Stue/kjøkken og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder begge rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

TG IU Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er foretatt radonmåling i 2025, styret sitter med dokumentasjonen.
Informasjon fra styret: Radonmålingen er gjennomført i kjellere og 1. etg i hele borettslaget. Det er målt ulike verdier, det var ingen av målingen som gikk over det som er norm.

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2015.

Tilstandsrapport

Det foreligger fdv-dokumentasjon

Badet har:

Flislagt gulv.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Høyskap på vegg.
Elektrisk håndkletørker.

Vaskeromsinnredning med slette skap, benkeplate i laminert spon og opplegg for vaskemaskin.

Sluk plassert ved benkeinnredning.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 20mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Men kjøper må være oppmerksom på eventuelt betydelig vannsøl på utsiden av dusjsonen.
Det anbefales videre bruk av kabinett.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran synlig klemt til sluk, men ellers ukjent utførelse.

Veggmembran/tettesystem med/i baderomsplatene.
Det foreligger fdv på baderomsplatene.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sjekklister for korrekt utførelse foreligger ikke.
Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk.
Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, skapinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelleskader i overskap og i skap ved bereder.

Fjæren på avløpet i servanten er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eier opplyser at dette skyldes en mindre lekkasje fra bereder og selvforskyldt søl i overskap.
Berederen er utbedret og avvikene anses i dag som kosmetisk.
De er likevel utsatt om det skulle komme fuktighet igjen på samme sted.

Servanten funger i dag med avviket.
Kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Tilstandsrapport



Svelleskape på skapstamme ved bereder.



Mindre svelleskade i bunnplate i overskap.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.
Tilslutt under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra stue bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.
Det ble møtt konstruksjonsvirke rett på innsiden av platesjiktet full inspeksjon av konstruksjonen var derfor ikke mulig.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2003 og 2012, med hvite, profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

På generelt grunnlag anbefales det montering av waterguard og komfyrvakt, men dette var ikke er krav da kjøkkenet ble montert.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Avtrekk fra skapet via felles anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren er plassert svært høyt.
Ventilen fra felles anlegg er løs.

Eier opplyser at lysene i ventilatoren er defekt og at dette ikke er mulig å utbedre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når ventilatoren er montert såpass høyt vil denne ha begrenset effekt.
Det anbefales tiltak for å bedre avtrekket.
Lokal utbedring av teip og lys må forventes.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvbelegg.
Malte flater på vegger.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Gulvstående toalett fra 2006.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft under dør.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Noe kobber på toalettrom

Stoppekran er plassert toalett.

Lokale utbedringer på i 2024 utført gjennom styret/borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Dette gjelder på kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av toalett vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Tettemuffer på kjøkken bør monteres for å hindre at eventuelt lekkasje vann som oppstår i varerøret renner ut i kjøkkenbenk.





Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Lokale utbedringer på i 2024 utført gjennom styret/borettslaget.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2007.
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i skap på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen nærmer seg også 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Det må forventes utskiftning av berederen på sikt ut i fra normal levetid.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i alle gulv iht eier.
Eier opplyser dog at disse er fra byggeår og opplever at det er noe ujevn varme.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Overlastvern på 35 amp.

Iflg eier ble det utført el-kontroll i bygget i regi av styret i 2024.

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.
   Ukjent, men nye sikringer i 2005 og eller en del oppgradert i 20115.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det nåværende eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Det foreligger på alle arbeider eier kjenner til, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sansynelig at dette ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært flere eiere siden den gang.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger sannsyneligvis ikke samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider som er utført.
    Det er ikke kjent historikk fra tidligere eier og det kan da heller ikke gis noen garantier på de delene av anlegget som ikke er skiftet.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).





Tilgjengelig samsvarserklæring.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Sist service i 2024.
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

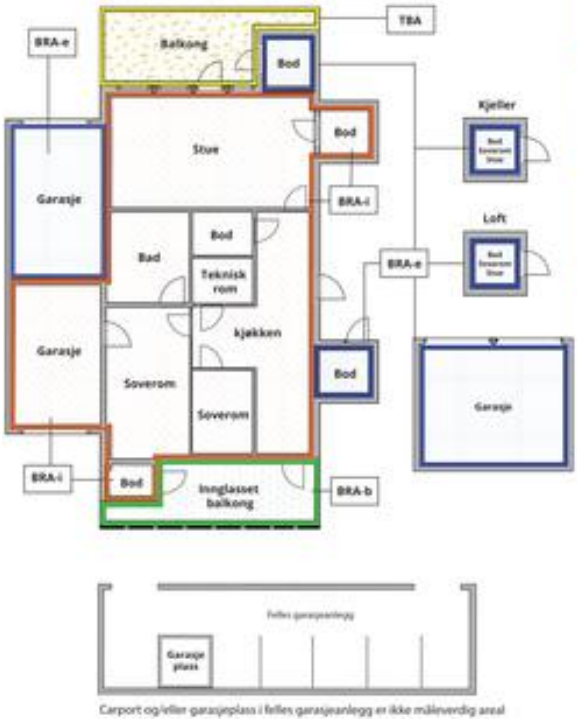
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	75		13	88	
Kjeller		8		8	
SUM	**75**	**8**	**13**		
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.
Alle arealer er etter vanlige avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stempplet av Oslo kommune fra 1971-1974.
Tegningene stemmer i hovedsak med dagen bruk, men noe endring på bad med dør til kjøkken.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

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

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

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: Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at

rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav.
Det er kun én synlig rømingsvei, og den er via trappeløpet. Den sekundære rømingsveien er ikke kjent for undertegnede takstingeniør.
Det er dog utgang fra balkongen, men om denne fortsatt er tilfredstillende som en hovedrømningsvei er ukjent.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Ann-Christin Aarhus Sæthre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	38		0	74547.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dr. Dedichens vei 34

Hjemmelshaver
Fagerholt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FAGERHOLT BORETTSLAG	950266287			Sæthre Ann-Christin Aarhus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
106

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse fra samme periode.
Kort avstand til barnehage, skole, T-bane og grøntarealer.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende garasjeanlegg hvor det medfølger en plass.
Ellers gjesteparkering på felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 4 etasjer pluss underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein og fasadeplater.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Stian Pedersen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: s.pedersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0304/25 . Vår ref.: 0401-1-1097 Dato: 03.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fagerholt Borettslag
Organisasjonsnr:	950266287
Andelseier:	Sæthre, Ann-Christin Aarhus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1097
Adresse:	Dr. Dedichens Vei 34, 0675 OSLO
Andelsnummer:	106
Gnr.	142
Bnr.	38

Borettsinnskudd: Kr. 29 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596251.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle henvendelser skal rutes via driftsleder Stig Støfring: driftsleder.fb@gmail.com mobil 47681614 Driftsleder godkjenner også nye andelseiere. Borettslaget har egen hjemmeside: www.vibbo.no/fagerholt. I tillegg har styret egen e-postadresse fagerholt@styrerommet.no Parkering: Alle originale 3- og 4 roms leiligheter har garasjeplass. Borettslaget har noen p-plasser som leies ut. Driftsleder tildeler etter venteliste: Parkering, Lokaler, Boder med 1 måned oppsigelse fra 1. hver måned. P-plassleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Nøkkel og skiltbestilling: Det kan bestilles og kjøpes hos vaktmester ved oppmøte i kontortiden eller på e-post driftsleder.fb@gmail.com Leilighetene 3103, 1062, 1093, 2062, 2093, 3062, 3093, 4062, 4093, 5062, 5093, 6062, 6093, 7062, 7093, 8062, 8093, 9062, 9093, 10062, 10093, 11062, 110093, 12062, 12093, 13062, 13093, 14062, 1062, 1093, 2062, 2093, 3062, 3093, 4062, 4093, 5062, 5093, 6062, 6093, 7062, 7093, 8062, 8093, 9062, 9093, 10062, 10093, 110062, 11093, 12062, 12093, 13062, 13093, 14062 tidligere klausulert for bevegelseshemmede. Disse får varmt vann fra felles kjele som betales via felleskostnadene (egen innbetalingsspesifikasjon). Klausuleringen ble oppphevet på ekstraordinær generalforsamling 16.11.20 da leilighetene ikke lenger tilfredstilte nye krav for hcp-leiligheter. GlobalConnect leverer fibernett til borettslaget. Beboere som ønsker lineær-tv må bestille og betale dette selv. Leiligheter som har kabel-tv kr 172 på sine giroer for felleskostnader er bundet til en tv-avtale. Ta kontakt med styret for mer info. Borettslaget skal innhente tilbud på bytting av vinduer, etterisolering og rehabilitering av fasadene. Disse prosjektene vil føre til økt fellesgjeld og sannsynligvis økte felleskostnader når de blir iverksatt. Felleskostnadene øker med 5 % 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98207992232
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	83 236 393,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 144,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fibernett	169,00	
Trappevask	95,00	
Felleskostnader	4 880,00	5 124,00 fra 01.01.2026

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:	286,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 694,-
Annen formue:	19 447,-
Gjeld:	133 204,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207992232
Restsaldo:	130 485,74
Kapitalkostnader:	743,91
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 130 485,74,-, 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 401
FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 17. juni kl. 18:00 og lukker 20. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/401

Det holdes også et frivillig møte 17. juni kl. 19:00 , Haugerud kirke.

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.

Stemmegivning med stemmeseddel

Dersom du ikke har mulighet til – eller ønsker – å stemme digitalt, kan du benytte stemmesedlene som ligger bakerst i dette heftet. Sammen med ferdig utfylt registrerings blankett**registreringsblankett**, leveres disse i postkassen som er plassert på døren til styrekontoret i **Dr. Dedichens vei 130**. Den kan også leveres etter det fysiske møtet i kirken.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtekter - Valgkomite
6. Endring av vedtekter § 8-1 Styret
7. Endring av vedtekter - § 8-1 Styret
8. Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

9. Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol

10. Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

11. Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

12. Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

13. Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

14. Kameraer i alle etasjer

15. Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

16. Varmepumper i oppganger

17. Honorar til komiteer og utvalg

18. Valg av tillitsvalgte

19. Fastsettelse av honorarer

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHOLT 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

Anders Thorud fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Frida Hallås og Hadi Baydoun er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 0401 Fagerholt Borettslag.pdf
2. 0401 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Endring av vedtekter - Valgkomite

Forslag fremmet av:
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Valgkomiteens rolle må vedtekstfestes. Det har vist seg å være en utfordring for komiteen å ikke ha mandat eller instrukser å arbeide etter.

1. Det foreslås nytt punkt om valg av valgkomite og hva valgkomiteens oppgaver er.

Punkt 9-4 Tilføyes sak om Valg av valgkomitee og honorar til disse

Nytt punkt 9-9 Valgkomiteens retningslinjer: Valgkomiteen bør bestå av minst 3 høyst 5 medlemmer med balanse i kjønn og bakgrunn. Funksjonstiden er minimum 1 år og høyst 2 år og velges av generalforsamling. Medlemmer kan gjenvelges.

Valgkomiteens mandat er forankret i instruks (vedlagt).

Valgkomiteens honorar bestemmes av generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamling vedtar endringer av vedtekter og instruks for valgkomiteen

Vedlegg

3. Instruks for valgkomitè.pdf

Sak 6

Endring av vedtekter § 8-1 Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring i borettslagets vedtekter slik at styreleder velges for en periode på to år, i stedet for ett år som i dag.

§ 8-1 Styret (2)

Endres fra: Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, unntatt leder som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges
Endres til: Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Hensikten med forslaget er å styrke kontinuiteten i styrets arbeid og sikre en mer stabil og effektiv ledelse over tid. Erfaring viser at ettårige valgperioder kan føre til hyppige utskiftninger og begrenset tid til å sette seg inn i saker, etablere gode rutiner og følge opp tiltak som krever lengre tidshorisont. Dette gjelder særlig for styreleder rollen, som innebærer både overordnet ansvar, tett samarbeid med forretningsfører og tett kontakt med beboere, ansatte, leverandører og offentlige instanser.

En valgperiode på to år vil legge til rette for:

- Bedre kontinuitet i pågående prosjekter og langsiktig planlegging
- Mer forutsigbarhet og trygghet i styrets ledelse
- Redusert tid og ressursbruk på valg og opplæring
- Økt motivasjon og eierskap til rollen for den som velges

Det er allerede mange borettslag som har tilsvarende ordning, nettopp fordi det gir praktiske og organisatoriske fordeler. Samtidig vil det fortsatt være mulig for generalforsamlingen å uttrykke mistillit eller be om endringer dersom det skulle være behov.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar forslaget om å endre vedtektene slik at styreleder velges for to år av gangen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlinen vedtar å legge til følgende andre ledd i vedtektenes § 8-1 Styret (2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Sak 7

Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endring i vedtektene – valg av ekstern styreleder -

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene som slår fast at ekstern styreleder kun skal velges på ekstraordinær generalforsamling, og **kun dersom det ikke foreligger kompetente kandidater blant beboerne i borettslaget**.

Det foreslås å legge til fjerde ledd i § 8-1 styret.

(4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder.
Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling.
Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

Begrunnelse for forslaget
Borettslaget har flere beboere med både relevant erfaring og et sterkt engasjement for nærmiljøet. Når kompetanse finnes internt, mener styret det er naturlig at vi i første rekke velger noen som:

- **Kjenner borettslaget** og har innsikt i daglige forhold, historikk og prioriteringer
- Har en **personlig interesse** i borettslagets utvikling og trivsel
- Er lett tilgjengelig for dialog og oppfølging

Valg av ekstern styreleder innebærer en merkostnad for borettslaget, da dette er en innleid tjeneste som gjerne også krever at eksterne prosjektledere og rådgivere må involveres i både små og store prosjekter. Dette er kostnader som kommer i tillegg til honoraret for selve styreledervervet.

Styret mener at bruk av ekstern styreleder i praksis ofte blir en måte å **kjøpe seg fri fra ansvar** snarere enn å styrke styringskompetansen i laget. Erfaring viser at en ekstern ikke alltid tilfører «det lille ekstra», og mangelen på nærhet og eierskap til bomiljøet kan gjøre oppfølging og engasjement mindre effektivt.

Ved å sikre at kompetente kandidater blant beboerne prioriteres, beholder vi lokal kunnskap, engasjement og kostnadskontroll. Dette er særlig viktig i en tid hvor borettslaget står overfor store prosjekter og trenger kontinuitet og eierskap i styrearbeidet.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende fjerde ledd i vedtektenes § 8-1 Styret: (4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder. Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling. Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

Sak 8

Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

Forslag fremmet av:
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det hensettes søppel mange plasser. Har ikke funnet et punkt i husordensreglene for dette. Punkt 3.1 Bruk av fellesområder bør legges til et punkt om dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt punkt under 3.

3.10 Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder/areal. Hvis dette oppdages, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for å få fjernet dette.

Sak 9

Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol

Forslag fremmet av:
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fagerholt har ikke lenger anlegg fra Get. Husordensreglene må oppdateres med tanke på fibernett installasjoner og at rutere skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

2.3 TV,radio og parabolantenner

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.

2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets

godkjennelse.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensregler pkt. 2.3 endres til Fibernett/parabol

2.3.1 Endres til feil på ditt fibernett, meldes til GlobalConnect.

2.3.2 Endres til Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner på borettslagets fiberkabler uten styrets godkjennelse. Tekniske installasjoner som ruter mm. skal følge leiligheten ved eventuell salg.

Sak 10

Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

7. Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på utestativ søndager/helligdager/1. og 17.mai, julaften og nyttårsaften.

Endres til:

7. Lufting og tørking av tøy på utestativ er tillatt alle dager, også på søndager og helligdager, under forutsetning av at det gjøres på en måte som ikke virker skjemmende eller til sjenanse for naboer.
Dette gjelder også 1. og 17. mai, julaften og nyttårsaften. Vær hensynsfull med mengde og type tøy som henges ut, og unngå tørking av større eller godt synlige tekstiler på disse dagene dersom det er arrangementer eller økt ferdsel i området.

Begrunnelse for endring av bo-regel punkt 2.4.7:

Bakgrunnen for endringen er at mange av de mindre leilighetene i borettslaget har begrenset plass innendørs til tørking av klær. Leilighetene har kun et lite baderom uten tilstrekkelig ventilasjon eller plass til tørkestativ. I tillegg har enkelte vaskerier i borettslaget ikke lenger tørkerom eller tørkeskap tilgjengelig, noe som gjør det utfordrende for beboere å få tørket klær på en praktisk og hygienisk måte.

Å tillate utendørs tørking på søndager, helligdager og spesielle høytidsdager gir alle beboere lik tilgang til nødvendige tørkemuligheter – uavhengig av boligstørrelse eller vaskeri-utstyr. Samtidig har vi lagt inn en formulering som oppfordrer til hensynsfull bruk og tilpasning etter situasjonen, for å ivareta trivsel og det visuelle uttrykket i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Endre punkt 7. i pkt. 2.4 Balkonger, vinduer og markiser som foreslått i forslaget.

Sak 11

Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter tilbakemelding fra beboere som selv ikke ønsker å fremme forslag tar styret dette problemet på alvor og fremmer saken.

Styret foreslår å legge til i punkt punkt 10 i pkt. 3.2 bruk av boligen i borettslagets husordensregler.

10. Orden og sikkerhet i leilighet og på balkong

Alle beboere plikter å holde egen leilighet og balkong ryddig og fri for søppel, lagrede gjenstander og annen oppsamling som kan utgjøre en brannfare, tiltrekke skadedyr eller være til hinder for vedlikehold og sikkerhet i bygget.

Oppsamling av store mengder eiendeler – helsetruende og brannfarlig oppbevaring – er ikke tillatt. Dette er særlig viktig av hensyn til **brannsikkerhet**, godt inneklima og trivsel for alle som bor i borettslaget.

Dersom man har behov for mer lagringsplass, finnes det muligheter for å leie eksterne lokaler, eller man kan settes på venteliste for å leie en ekstra bod dersom borettslaget har ledig kapasitet.

Ved godt **begrunnet mistanke om alvorlige brudd** på denne regelen, har borettslaget rett til å kreve inspeksjon av boenheten. Beboer vil bli varslet på forhånd, og eventuell inspeksjon skal gjennomføres på en respektfull og hensynsfull måte.

Begrunnelse for godkjenning
Dette forslaget fremmes for å:

- Styrke **brannsikkerheten** i borettslaget, i tråd med gjeldende forskrifter og HMS-ansvar.
- Forebygge problemer knyttet til **skadedyr, lukt og uheldig inneklima** som kan påvirke andre beboere og beboere selv.
- Ivareta **bygningsmessig vedlikehold og framkommelighet**, inkludert tilgang for brannvesen og driftspersonell ved behov.
- Gi beboere med lagringsbehov **informasjon om alternative løsninger**, fremfor å bruke bolig/balkong som lager.
- Gi styret et nødvendig verktøy for å kunne gripe inn **ved alvorlige avvik**, samtidig som personvernet og varsling ivaretas.

Forslaget er i tråd med formålet i borettslagsloven § 5-11, som åpner for at husordensreglene kan gi nærmere bestemmelser om bruk av boligen og hensynet til fellesskapet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak
Endre husordensregler og legge til punkt 10. i pkt. 3.2 Bruk av boligen som beskrevet i forslaget

Sak 12

Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

Forslag fremmet av:
Mohammed Jawad Al-Huseini

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden jeg flyttet inn for omtrent tre år siden, har jeg gjentatte ganger klaget til styret om at enkelte naboer har koblet sine kjøkken- og baderomsavtrekk direkte til det felles ventilasjonssystemet. Dette er, etter hva jeg forstår, ikke tillatt og skaper betydelige problemer for både meg og sannsynligvis andre beboere.

Konsekvensene av denne praksisen inkluderer:

Matos og røyk fra naboers matlaging sprer seg inn i andre leiligheter.

Høy luftfuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til muggsopp og andre fuktproblemer.

Ubehagelig lukt, inkludert røyklukt (som for eksempel hasjrøyk), som kan forringe bokvaliteten betydelig.

Styrets håndtering:

Styret har tidligere undersøkt saken og identifisert hvilke leiligheter som har ulovlig tilkoblet avtrekk til ventilasjonssystemet. Til tross for dette har det ikke blitt iverksatt noen tiltak for å rette opp problemet. Ingen har fått pålegg om å koble fra, og det har heller ikke vært noen sanksjoner mot dem som bryter reglene.

Forslag til vedtak
Forslag: Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak: 1. En tydelig bestemmelse om at tilkobling av luftavtrekk til felles ventilasjonssystem er forbudt. 2. Pålegg om at ulovlige tilkoblinger må fjernes innen en fastsatt frist. 3. Innføring av sanksjoner, for eksempel bøter, for de som ikke følger reglene. Jeg ber generalforsamlingen om å ta dette problemet på alvor og sørge for at nødvendige tiltak blir iverksatt for å opprettholde god bokvalitet for alle beboere .

Styrets innstilling
Det finnes allerede et punkt i Fagerholt Borettslags bo-regler som heter:

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.

Styret foreslår å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nye underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.

1a. Styret kan med kort varsel pålegge beboere å gi adgang til leiligheten for kontroll av tekniske installasjoner og ventilasjon. Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret i henhold til borettslagsloven vurdere begjæring om tvangssalg.

Begrunnelse: Bruk av avtrekksvifter koblet til felles avtrekks kanaler er forbudt da det skaper ubalanse i ventilasjonen, kan gi tilbakeslag av lukt og fukt til andre boenheter, og øker risikoen for brann.

Styret har erfart flere brudd på denne regelen, men har i dag kun mulighet til å gi advarsler. En sanksjonsmulighet vil gjøre regelverket mer effektivt og lettere å håndheve, samtidig som det bidrar til bedre inneklima og brannsikkerhet for alle beboere.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å stemme for endringer i bo-reglene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nytt underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.

Sak 13

Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken ble først behandlet i 2017, men utsatt for nærmere utredning. I 2018 ble det vedtatt at andelseiere i første etasje kan søke om innglassing, forutsatt at de selv har fullt ansvar for etablering, vedlikehold, skader og eventuell gjenoppbygging. I 2020 understreket styret at samme regler bør gjelde uavhengig av etasje.

Behov for presisering:
Etter tilfeller der innglassing på bakkeplan har kollapset – og borettslaget har måttet dekke kostnader grunnet uklare avtaler og leverandørkonkurs – ønsker styret nå å tydeliggjøre ansvar.

Forhold som gjelder markterrasser:
Leiligheter i første etasje har andre konstruksjonsforhold og er mer utsatt for vær, temperatur og bevegelse i bakken. Dette øker risikoen for skader som ikke nødvendigvis dekkes av forsikring etter utløpt garanti.

Styrets presisering:

- Andelseier har rett til å søke om innglassing av markterrasse.
- Alt ansvar for etablering, vedlikehold, skade (som ikke dekkes av forsikring), rivning og kostnader ligger hos andelseier.
- Borettslaget er ikke ansvarlig for skader/utgifter dersom forsikringen ikke gjelder.
- Skader som dekkes av borettslagets forsikring håndteres som normalt.
- Styret får fullmakt til å oppdatere og bruke nødvendige avtaler og retningslinjer.

Mulig fremtidig tiltak:
Styret oppfordrer beboere til å fremme forslag om utredning av felles underlag (f.eks. betongfundament) for markterrasser. Dette kan sikre bedre og likere forutsetninger. Styret stiller seg positive til en slik utredning dersom generalforsamlingen ønsker det.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å opprettholde vedtak av 2018 frem til det eventuelt foreslås å utrede **felles underlag.**

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å opprettholde og presisere vedtaket fra 2018, i tråd med styrets innstilling.

Sak 14

Kameraer i alle etasjer

Forslag fremmet av:
Aurora Moen Raanaas

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Med tanke på all ugagn som har skjedd i det siste, så skulle jeg ønske at det var fler overvåkningskameraer i alle etasjer i høyblokkene. For det driver tydeligvis å lusker folk rundt etter godsaker. Og med tanke på at det er mange med rullestoler og barnevogner av stor verdi som er sårbare til hærverk.

Styrets innstilling

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag kameraovervåkning på flere steder, blant annet i heisene i høyblokkene og enkelte fellesarealer. Forslagsstiller ønsker ytterligere overvåkning for å redusere uønsket ferdsel og skape økt trygghet for beboerne.

Styrets vurdering: Styret deler ønsket om trygghet og sikkerhet, men en full utvidelse av kameraovervåkningen til samtlige etasjer vil medføre høye investerings- og driftskostnader. Det vil bety å installere 2 kameraer i hver etasje pr. 4 høyblokker, som er 112 kameraer til sammen.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å vurdere målrettede tiltak der behovet er størst – særlig i og rundt inngangspartiene, som er spesielt utsatt for uønsket ferdsel. Ved å prioritere kameraovervåking på disse stedene, vil vi samtidig kunne dekke et større område – for eksempel områder rundt søppelstasjoner og andre fellesarealer hvor det ofte oppstår utfordringer. Dette vil kunne gi bedre oversikt og trygghet med mer presis ressursbruk.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar å gå videre med en utredning av muligheten for å etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer. Dette gjelder særlig inngangspartier som er utsatt for uønsket ferdsel, samt tilstøtende områder som søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret vil utrede lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen ved neste anledning.

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

- For Kameraer i alle etasjer
- Mot Kameraer i alle etasjer

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

1. Flere overvåkningskameraer

2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer, herunder inngangspartier, søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret skal vurdere lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen før endelig beslutning tas.

Sak 15

Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

Forslag fremmet av:
Elisabet Haugan

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag til sak som fremmes for generalforsamlingen i Fagerholtet borettslag:

Tittel: Utrede bytte av forretningsfører – vurdering av alternative større private aktører

Forslagsstiller: Elisabet Haugan

Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

Begrunnelse for forslaget:

1.Behov for sammenligningsgrunnlag og markedsundersøkelse

OBOS har vært borettslagets forretningsfører i en årrekke uten at det er gjort noen reell vurdering av alternativer. For å sikre at borettslaget får den beste og mest kostnadseffektive forvaltningen, er det naturlig å gjøre en markedsundersøkelse og hente inn tilbud fra andre aktører.

2.Kostnadseffektivitet og åpenhet

Flere private aktører tilbyr i dag konkurransedyktige priser på forretningsførselstjenester. En utredning kan avdekke muligheter for lavere kostnader og/eller bedre innhold i tjenestene for samme pris.

3.Opplevd standardisering og lav tilpasning i boligbyggelagene

OBOS og andre boligbyggelag opererer ofte med standardiserte løsninger som ikke nødvendigvis er tilpasset de faktiske behovene i vårt borettslag. Private aktører kan ofte tilby mer skreddersøm, og ha sterkere kundefokus.

4.Digitalisering og kundeservice

Enkelte større private aktører har kommet lengre enn OBOS på områder som digital kommunikasjon, brukervennlige portaler og tilgjengelighet for beboere. Dette kan gi bedre beboeropplevelse og mindre administrasjon for styret.

5.Risikospredning og uavhengighet

OBOS er både forretningsfører, og ofte leverandør av andre tjenester. Dette gir konsentrasjon av makt og avhengighet, og kan svekke styrets og borettslagets forhandlingsposisjon. Et bytte til en nøytral og spesialisert aktør kan styrke vår kontroll og uavhengighet.

6.Profesjonalisering av tjenestene

Mange private aktører har høy kompetanse på eiendomsforvaltning og tilbyr egne rådgivere innenfor økonomi, jus, teknisk forvaltning m.m. Det kan være gunstig å vurdere slike tilbud opp mot dagens løsning.

Oppsummering:

Formålet med forslaget er ikke nødvendigvis å si opp avtalen med OBOS, men å sørge for at borettslaget som fellesskap får et godt beslutningsgrunnlag basert på fakta og sammenligninger. En utredning vil gi styret og generalforsamlingen et bedre grunnlag for å vurdere hva som er best for borettslagets økonomi, drift og utvikling.

Med vennlig hilsen

Elisabet Haugan

Leilighet 13002

DD 100

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om å sikre at borettslaget får best mulig tjenester til riktig pris, og vi mener det er positivt med engasjement rundt forvaltningen av borettslaget. Samtidig er det styrets vurdering at tidspunktet for en slik utredning ikke er hensiktsmessig nå, og vi vil derfor be om at forslaget ikke pålegges av følgende grunner:

Vi står foran flere store og krevende prosjekter

Borettslaget er i gang med omfattende arbeid, blant annet fasade rehabilitering og oppfølging av tiltak etter energi kartlegging. Disse prosessene krever kontinuitet og god kjennskap til både økonomien og den tekniske historikken i laget. OBOS kjenner Fagerholt borettslag godt, og selv om vi benytter andre leverandører på enkelte prosjekter, kan OBOS fortsatt være en viktig støttespiller.

Etablerte systemer og arbeidsrutiner fungerer godt

Styret og mange beboere er godt innarbeidet i bruken av OBOS sine digitale verktøy, særlig Vibbo-plattformen og Styrerommet. Disse løsningene gir god oversikt, enkel tilgang til informasjon og effektiv kommunikasjon. Systemene fungerer stabilt og dekker borettslagets behov. Et bytte av forretningsfører vil kunne medføre opplæringsbehov, overgangs utfordringer og uro i en tid hvor vi har behov for ro og struktur.

Styret har allerede vurdert alternativer

Styret har tidligere undersøkt muligheten for å bytte forretningsfører, og vet at det finnes alternative aktører. Disse er imidlertid ikke nødvendigvis større eller rimeligere enn OBOS. I dag benytter vi kun OBOS som forretningsfører, mens vi aktivt henter inn tilbud på andre tjenester der det er hensiktsmessig. Valgene som

tas, gjøres etter nøye vurdering – både på pris, kvalitet og erfaring. Borettslaget har erfart at det ikke alltid er de billigste løsningene som er de beste.

Begrenset styre kapasitet til omfattende utredning
En full utredning av alternative forretningsførere vil kreve tidkrevende arbeid – som innhenting og sammenligning av tilbud, vurdering av vilkår og møter med aktører. Dette kommer i tillegg til en allerede høy arbeidsbelastning i styret. Derfor må ressursene prioriteres dit de trengs mest akkurat nå.

Reforhandling er allerede mulig
OBOS tilbyr fleksible avtaler, og vi har en åpen dialog om tilpasninger ved behov. Dette gir oss mulighet til å reforhandle tjenestene uten at vi må gjennomføre et omfattende bytte av forretningsfører.

Ingen dokumentert misnøye eller påvist behov for bytte nå
Styret er ikke kjent med bred misnøye blant beboerne når det gjelder dagens forvaltning. OBOS leverer stabile, ryddige og faglig gode tjenester. Vi utelukker ikke en vurdering av forretningsfører i fremtiden, men det bør skje på riktig tidspunkt og basert på et klart behov. I dagens situasjon er det viktigst å sikre stabilitet og gjennomføringsevne i de pågående og kommende prosjektene.

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

- For Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai
- Mot Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

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

1. Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

2. Styret i Fagerholtet borettslag gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. Dersom styret anser tidspunktet som riktig, skal utredningen særlig omfatte større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og mer tilpassede løsninger for vårt borettslag. Resultatet av utredningen, samt eventuell anbefaling, legges frem for generalforsamlingen ved første hensiktsmessige anledning.

Sak 16

Varmepumper i oppganger

Forslag fremmet av:
André Bohnhorst-Solberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I dag så er det store forskjeller på temperatur i oppgang mot temperatur i leiligheter. Det gjør at inngangsdører bøyer seg litt og luft fra gangen kommer inn i leilighetene. I kald periode blir leiligheter unødig kjølt ned, og i varme perioder unødig varmet opp.

Installering av varmepumper i oppganger vil skape bedre balanse i temperatur, holde betongen riktigere temperert i kalde og varme perioder.

Det vil også gjøre at luft som trekkes inn igjennom det elektriske rør-nettet har jevnere temperatur med det som er i leilighetene.

Konsekvens vil være noe økt energiforbruk på felleskostnader, og noe lavere energiforbruk på de enkelte leilighetene. Varmepumper gir typisk rundt 3 KW varme eller kjøling ut ved bruk av 1 KW.

I forslaget ønsker jeg å advare litt mot å inngå tunge service-kontrakter som gjerne følger med tilbud på slik innstallering. Jeg har kollegaer som har hatt varmepumper i mange år som fortsatt fungerer fint uten årlig ekstra-regning/Service. Jeg har kjøleskap, som i praksis er varmepumpe, som fungerer utmerket uten årlig besøk av mer og mindre ufaglærte. Sånt bør avklares samtidig med kjøp for å holde driftskostnader nede.

Varmepumper har noe støy, spesielt rundt ytterdelen av varmepumpen. Ytterdelen bør plasseres i litt trygg avstand fra leiligheter, eller med ekstra støyvern dersom dette ikke er mulig.

Styrets innstilling
Vi deler forståelsen av at temperaturforskjeller i oppgangene kan påvirke bo komforten, og vi har gjort en grundig vurdering av forslaget.

Styret anbefaler imidlertid at forslaget **ikke vedtas på nåværende tidspunkt**, med bakgrunn i følgende forhold:

- **Økonomiske hensyn:** Installering av varmepumper i oppgangene vil innebære betydelige investeringskostnader samt fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter. Estimert kostnad totalt 1,8 mill kun for anskaffelse av pumpene.
- **Energi kartlegging:** Borettslaget har nylig gjennomført en energi kartlegging. I fremtidige prosjekter vil vi ta denne i betraktning når vi vurderer videre prosjekter.
- **Helhetlig prioritering:** Borettslaget står foran andre større og nødvendige prosjekter, blant annet rehabilitering av fasadene. Styret vurderer det som mer hensiktsmessig å bruke tilgjengelige midler på tiltak som allerede er definert som kritiske for bygningsmassen.
- **Alternativt tiltak:** Styret vil på et senere tidspunkt vurdere enklere og mer kostnadseffektive tiltak, som for eksempel å montere dører i vindfangene. Dette kan gi bedre temperaturkontroll og redusert trekk uten store investeringer.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler styret at generalforsamlingen **stemmer imot forslaget slik det foreligger**.

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

- For Varmepumper i oppganger
- Mot Varmepumper i oppganger

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

1. Installering av varmepumper i oppganger for å sikre jevnere temperatur i leiligheter kalde og varme perioder av året.

2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede det foreslåtte tiltaket, herunder vurdere det opp mot andre relevante løsninger. Resultatet av utredningen legges frem for generalforsamlingen på et hensiktsmessig tidspunkt før eventuell videre beslutning.

Sak 17

Honorar til komiteer og utvalg

Forslag fremmet av:
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås sosialutvalg og tunutvalg i tillegg til valgkomiteen. Det nedlegges mange arbeidstimer i de forskjellige utvalg og komiteer. Det er på tide med et generalforsamlingsvedtak at de som stiller opp og legger ned mange arbeidstimer i slike utvalg og komiteer, bør honoreres. Det vil da muligens bli lettere å rekruttere til positiv deltakelse.

Forslag til vedtak

Medlemmer av utvalg og komiteer, bør få et minstehonorar for sin deltakelse. Styret foreslår summen.

Styrets innstilling
Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse for arbeidet i inneværende periode.

Å sitte i valgkomiteen i Fagerholt borettslag er en krevende oppgave. Det handler ikke bare om å finne kandidater, men å finne de riktige kandidatene – personer som både har kompetanse, tid og motivasjon til å påta seg styreverv. I tillegg mottar komiteen mange forslag og innspill fra beboere, og det er ofte sterke meninger og stort engasjement knyttet til hvem som bør sitte i styret. Dette fører til mange henvendelser og vurderinger rundt samme saker, og gjør arbeidet både mer omfattende og tidkrevende.

Valgkomiteen har i denne perioden vist stor innsatsvilje og tålmodighet i sitt arbeid, og styret mener det er riktig å honorere dette.

Styrets innstilling: Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Å sitte i styret er et viktig ansvar. Det krever engasjement for fellesskapet og vilje til å arbeide for borettslagets beste. Styret bør speile mangfoldet i beboermassen og være åpent for nye perspektiver og initiativ.

Tillitsvalgte må ta beslutninger med respekt, helhetssyn og langsiktig tanke. Slik skaper vi et inkluderende og trygt bomiljø – sammen.

Roller og kandidater

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

- 1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen

  Valgkomiteen innstiller Jeanette som styreleder for 2 år.
  - Innehar vervet i dag, og gjør en meget god jobb.
  - Valgkomiteen ønsker at det skal være kontinuitet i styreledervervet, slik at de påstartede prosjekter mm., blir ivaretatt på en god måte.
  - Jeanett innehar nødvendig kompetanse og personlig egnethet for å gjøre en god jobb for Fagerholt borettslag som styreleder.
- 2. Øyvind Stabell (Ekstern)

  Karlo Pettersen foreslår Øyvind Stabel, vår tidligere styreleder, som ny styreleder ved kommende valg i Fagerholt Borettslag.
  «For redelighetens skyld ved en eventuell avstemming over flere kandidater, bør det diskuteres om forventet honorar til styreleder/styre komme fram i forkant av valg da det har vist seg at det fort kommer diskusjoner rundt honoraret i ettertid, noe som er unødvendig og belastende for de det eventuelt gjelder.»
- 3. Bjørn Lycke (Ekstern)

  Karlo Pettersen vil sterkt anbefale Bjørn Lyche som styreleder for Fagerholt Borettslag. Bjørn besitter en unik kombinasjon av kompetanse og erfaring som gjør ham særdeles godt egnet til denne rollen:
  Byggeteknisk ekspertise:
  Med sin tunge byggetekniske erfaring vil Bjørn kunne bidra med verdifull innsikt i vedlikehold og oppgradering av borettslagets eiendommer. Dette er avgjørende for å sikre forsvarlig byggekvalitet og unngå kostbare feil.
  Ledererfaring:
  Som nåværende styreleder i et annet borettslag har Bjørn allerede bevist sin evne til å lede et styre effektivt. Denne erfaringen vil være uvurderlig for Fagerholt Borettslag.
  Samarbeidsevner:
  Bjørns genuine interesse for samarbeid er en nøkkelegenskap for vellykket styrearbeid. Hans evne til å bygge konsensus og fremme god kommunikasjon vil bidra til et velfungerende styre.
  Forretningsforståelse:
  Som bedriftseier med ansatte har Bjørn verdifull erfaring med økonomistyring, personalledelse og strategisk

planlegging. Disse ferdighetene vil være til stor nytte i styrearbeidet.
Helhetlig perspektiv:
Bjørns brede bakgrunn gir ham et unikt helhetlig perspektiv på borettslagets utfordringer og muligheter. Han vil kunne balansere tekniske, økonomiske og mellommenneskelige hensyn på en god måte.
Bjørn Lyche representerer en sjelden kombinasjon av teknisk kompetanse, ledererfaring og samarbeidsevner. Hans kandidatur til styrelederververvet i Fagerholt Borettslag fortjener derfor sterk støtte.

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

- 1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen

  Valgkomiteen innstiller Jan Erik som styremedlem for 2 år.
  - Innehar nødvendig kompetanse og har tidligere erfaring som både styreleder og styremedlem i annet borettslag.
  - Leder- og økonomi kompetanse.
  - Erfaring fra byggdrift.
- 2. Bjørn Lyche (ekstern)

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen
- 2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen
- 3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen
- 4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- 1. Hæge Ommundsen

  Innstilt av valgkomiteen.

  Styret har fått et godt inntrykk av kandidaten og støtter innstillingen. Kandidaten vurderes som upartisk, profesjonell, erfaren og godt egnet til vervet.
- 2. Drazen Mrvac

  Innstilt av valgkomiteen.

  Styret har fått et godt inntrykk av kandidaten og støtter innstillingen. Kandidaten oppleves som engasjert, nysgjerrig, rettferdig og upartisk.
- 3. Annie Haaland

  Innstilt av valgkomiteèn.
- 4. Unni Snilsberg

  Innstilt av valgkomiteèn.
- 5. Kari Gjersum

Valg av 5 tunutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som tunutvalg:

- 1. Inger Sletmoen E-tunet
- 2. Frida Hallås E-tunet
- 3. Berit Narten F-tunet
- 4. Anne Mari Endresen G-tunet
- 5. Stein Johansen G-tunet

Vedlegg

1. 0401 Valgkomiteens innstilling - valg av tillitsvalgte.pdf

2. 0401 Vedlegg til Valgkomiteens innstilling 2025 - presentasjon av tillitsvalgte.pdf

---

Sak 19

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 660.000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår et samlet styrehonorar på 660 000 kroner for perioden. Dette beløpet er nøye vurdert og reflekterer både arbeidsmengden, ansvaret og kompleksiteten i arbeidet styret har stått i det siste året.

Vi ønsker å være åpne og tydelige på hvorfor dette honoraret foreslås:

Omfang og arbeidsmengde
Styret har lagt ned betydelig med tid i perioden – langt utover det som kan betegnes som frivillig innsats. Det gjelder både løpende drift, vedlikehold, økonomisk oppfølging og ikke minst arbeidet med prosjekter som gir verdifullt løft for borettslaget.

Kompetanse og ansvar
Å sitte i styret innebærer et stort ansvar. Vi forvalter fellesskapets verdier og tar avgjørelser som påvirker både bomiljø og økonomi. Flere av oss har relevant erfaring fra ledelse, økonomi og drift, og denne kompetansen har blitt aktivt brukt for å sikre god forvaltning, effektiv drift og gode prosesser i dialog med leverandører, kommunen og andre aktører.

Forventninger og tilgjengelighet
Vi er tilgjengelige for beboere året rundt – både på e-post, telefon og ved akutte situasjoner. Det forventes at vi stiller opp raskt når noe haster, og at vi har oversikt over alt fra tekniske anlegg til budsjett, HMS og konflikthåndtering.

Sammenlignbare borettslag
Honoraret er sammenlignbart med tilsvarende borettslag i størrelse og kompleksitet. Det er viktig at honoraret

speiler realitetene i arbeidet – ikke for å berike, men for å anerkjenne innsatsen og gjøre det bærekraftig å ha et kompetent og engasjert styre over tid.

Vi håper dere støtter forslaget og ser verdien av et styre som står på for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jeanette Nilsen
- Vebjørn Hallås

  Vebjørn Hallås sitter i styret og er en god kandidat.

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

- Lilas al Taoyl

  Lilas al Taoyl sitter i styret og er en god kandidat.

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024–2025 – Fagerholt borettslag

1. Innledning

Denne årsrapporten oppsummerer arbeidet styret har gjennomført i perioden 2024–2025. Fagerholt borettslag er et stort fellesskap med 664 leiligheter og et omfattende ansvar innen drift, vedlikehold og utvikling. Årets arbeid har vært preget av høy aktivitet og bred innsats, særlig innen vedlikehold, sikkerhet, bærekraft, kommunikasjon og fellesskap. Det har også vært et år med målrettet opprydding i tidligere saker og styrking av strukturen for det videre arbeidet.

2. Styrets arbeid

Administrasjon og møter: 16 styremøter, 2 ekstraordinære generalforsamlinger, løpende oppfølging via e-post, telefon og digitale verktøy, møter med valgkomité og leverandører, samt uformelle arbeidsmøter ved behov.
Kommunikasjon med beboere: Aktiv bruk av Vibbo, informasjonskampanje for papirbaserte utsendelser, gjennomført beboermøter, tilstedeværelse for spørsmål, og oppfølging av henvendelser både i og utenfor arbeidstid.

Vedlikehold og prosjekter
Gjennomført: Forprosjekt for rehabilitering av garasjeanlegg, HMS-prosjekt og ekstra sikkerhetstiltak i garasjene, feilretting i ladeanlegg, radonmåling, systematisk HMS og teknisk oppfølging, kartlegging og tiltak i tilfluktsrom, samt gjennomført energikartlegging.
Andre tiltak: Oppgradering av Storstua (gulv, dører, vegger, garderobe), trinn 1 av sommerstien ferdigstilt (fase 2 under planlegging med tilskuddssøknad), rydding av trær, spørreundersøkelse om coax/fiber.
Avtaler: Reforhandling av avtaler med ladeleverandør og RiksTV, med fokus på bedre vilkår og lavere kostnader som del av vårt kontinuerlige arbeid med avtaleoptimalisering.

Spesielle utfordringer: Opprydding i saker fra tidligere år og etablering av bedre struktur og oversikt for fremtidig arbeid.

Sosiale tiltak: Gjennomført julegrantenning og Rusken-aksjon. Under planlegging: sommerfest og loppemarked.

3. Fremtidsplaner og strategisk arbeid

Hovedprioriteringer: Rehabilitering av fasader, prioritering av kostnadsbesparende tiltak. Tidligere investeringer som solceller og vannmålere har allerede gitt god effekt og viser verdien av bærekraftige og lønnsomme valg.
Fokusområder: Oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan, kontroll på potensielle kostnadstap, reforhandling av avtaler, og trygg og kostnadseffektiv gjennomføring av prosjekter.

4. Økonomisk oversikt

Styret viser til årsregnskap og revisjonsrapport. Økonomien er under kontroll, men påvirkes av markedsbetingelser, inflasjon og økte driftskostnader.
Vi har hatt fokus på kostnadsbevissthet, effektive rutiner for innkjøp, og oppfølging av investeringer som styrker borettslagets langsiktige økonomi og bærekraft.
Styret har i perioden arbeidet videre med oppfølging av tidligere tiltak som solcelleanlegg og vannmålere, og forberedt fremtidige prosjekter som rehabilitering av bygningsmassen.
Ingen større investeringer eller endringer vil bli besluttet uten at generalforsamlingen involveres og får anledning til å ta stilling.

I perioden har vi også avskaffet borettslagets kontokreditt for å sikre en sunnere økonomisk struktur. Styret vil fortsette å følge opp økonomien tett i tråd med vårt ansvar for kostnadsstyring og fremtidig rehabilitering.

Avslutning

Styret takker beboerne for tillit og samarbeid. Det ligger mye arbeid bak driften av et borettslag av vår størrelse, og vi er stolte av det vi har fått til sammen. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å utvikle Fagerholt borettslag som et trygt, bærekraftig og godt sted å bo – for alle.

Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

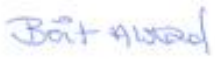
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 287, KUNDENR. 401
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-2 525 982**	**1 254 819**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 615 226	1 352 744
Tilbakeføring av avskrivning	14	909 294	1 045 374
Fradrag for gjennomført påkostn.		3 556 896	-2 036 889
Endring anleggsmidler	14	1 972 382	-2 633 313
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 295 164	-1 487 104
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		15 900	0
Endring øremerk. bankkto		23 514	-21 613
Investering i aksjer/andeler		100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**14 798 148**	**-3 780 801**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 272 166**	**-2 525 982**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	13 657 166	2 257 497
Kortsiktig gjeld	-1 385 000	-4 783 479
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**12 272 166**	**-2 525 982**

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 287, KUNDENR. 401

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	40 803 989	39 579 921	42 527 000	40 375 000
Ladeinntekter EL-bil		983 817	660 704	600 000	600 000
Antenneanlegg		296 861	284 964	300 000	300 000
Andre inntekter	3	888 703	481 173	320 000	320 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**42 973 370**	**41 006 762**	**43 747 000**	**41 595 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 711 345	-3 575 713	-3 917 000	-3 862 000
Styrehonorar	5	-660 000	-400 120	-570 000	-660 000
Avskrivninger	15	-909 294	-1 045 374	-700 000	-700 000
Revisjonshonorar	6	-31 750	-28 750	-30 000	-31 000
Andre honorarer		0	0	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-406 990	-386 505	-410 000	-431 000
Konsulenthonorar	7	-205 236	-119 899	-100 000	-700 000
Kontingenter		-132 800	-132 800	-132 600	-133 000
Drift og vedlikehold	8	-6 337 235	-14 279 487	-11 510 000	-5 392 000
Forsikringer		-2 162 520	-1 779 726	-2 036 000	-2 443 000
Kommunale avgifter	9	-7 363 441	-6 305 971	-7 319 000	-8 273 400
Energi/fyring		-2 050 009	-2 083 274	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 831 440	-2 850 819	-3 022 000	-1 424 000
Andre driftskostnader	10	-2 943 106	-2 642 530	-2 871 000	-3 307 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 745 166**	**-35 630 968**	**-35 147 600**	**-29 886 400**
DRIFTSRESULTAT		**14 228 204**	**5 375 794**	**8 599 400**	**11 708 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	182 615	44 882	0	0
Finanskostnader	12	-4 795 593	-4 067 932	-5 211 000	-4 690 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 612 978**	**-4 023 050**	**-5 211 000**	**-4 690 000**
ÅRSRESULTAT		**9 615 226**	**1 352 744**	**3 388 400**	**7 018 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		9 615 226	1 352 744		

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 287, KUNDENR. 401
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	166 715 241	164 662 211
Rehabilitering		0	2 036 889
Tomt		2 364 056	2 364 056
Andre varige driftsmidler	14	2 481 579	5 363 255
Miljøbankkonto, øremerket		143 156	1 020 723
SUM ANLEGGSMIDLER		**171 704 032**	**175 447 134**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		63 017	0
Forskuddsbetalte kostnader		266 938	990 466
Driftskonto OBOS-banken		3 344 936	468 292
Skattetrekkskonto OBOS-banken		137 689	106 720
Sparekonto OBOS-banken		9 844 586	692 019
SUM OMLØPSMIDLER		**13 657 166**	**2 257 497**
SUM EIENDELER		**185 361 199**	**177 704 631**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 664 * 100		66 400	66 300
Opptjent egenkapital	15	83 241 854	70 053 591
SUM EGENKAPITAL		**83 308 254**	**70 119 891**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	84 970 348	86 265 512
Borettsinnskudd	17	15 556 100	15 540 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	141 496	995 549
SUM LANGSIKTIG GJELD		**100 667 944**	**102 801 261**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		764 632	1 039 004
Kassekreditt (avsluttet)		0	2 679 013
Skyldige offentlige avgifter	19	264 277	221 851
Påløpte renter		25 815	410 482
Påløpte avdrag		0	112 337
Annen kortsiktig gjeld	20	330 277	320 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 385 001**	**4 783 479**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**185 361 199**	**177 704 631**

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

Pantstillelse	21	121 557 705	126 557 705
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Fagerholt Borettslag

Jeanette Helen Nilsen Morten Løvlie Lilas Al Taoyl

Ralph Darwin Santos Angulo

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	38 354 848
Kapitalinnkalling	897 390
Trappevask	754 110
Parkeringsleie	350 700
Lokaler	318 321
Ekstra kjellerbod	93 600
Brensel	80 352
Kabel-TV	32 035
Vedlikehold	12 000
Strøm/lys	1 500
Eiendomsskatt	1 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**40 896 264**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Forretningslokale	-37 500
Bodleie	-32 850
Parkering	-21 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**40 803 989**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Parkering	206 550
Automatpenger	251 275
Kortterminal	114 138
Diverse viderefakturerte kostnader	316 740
SUM ANDRE INNTEKTER	**888 703**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-2 508 772
Overtid	-170 348
Annen lønn, ikke feriepenger	-9 000
Påløpte feriepenger	-330 277
Arbeidsgiveravgift	-534 525
Pensjonskostnader innskudd	-58 614
AFP-pensjon	-54 562
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 007
Yrkesskadeforsikring	-7 500
Refusjon sykepenger	614
Bedriftshelsetjeneste	-9 365
Arbeidsklær	-26 989
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 711 345**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 660 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 516, jf. noten om andre driftskostnader og det er gitt gavekort for tilstedeværelse på arrangementer for kr 2 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 688
Tilleggstjenester, OBOS	-53 446
OBOS Prosjekt AS	-7 234
Andre konsulenthonorar	-10 640
Norconsult AS	-128 228
SUM KONSULENTHONORAR	**-205 236**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 621 702
Drift/vedlikehold VVS	-1 218 220
Drift/vedlikehold elektro	-450 476
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-956 455
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-419 831
Drift/vedlikehold brannsikring	-527 504
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-176 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 514
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 104
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-596 486
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-130 129
Egenandel forsikring	-56 000
Kostnader dugnader	-9 449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 337 235**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 411
Vann- og avløpsavgift	-4 878 608
Renovasjonsavgift	-2 483 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 363 441**

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 322
Container	-137 481
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 000
Diverse leiekostnader/leasing	-203 534
Verktøy og redskaper	-16 076
Telefon-/kontormaskiner	-4 428
Driftsmateriell	-32 516
Lyspærer og sikringer	-1 939
Vakthold	-1 021 810
Renhold ved firmaer	-921 454
Andre fremmede tjenester	-41 925
Kontor- og datarekvisita	-25 683
Trykksaker	-30 255
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 516
Andre kontorkostnader	-84 528
Telefon, annet	-17 012
Porto	-440
Drivstoff biler, maskiner osv.	-31 786
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-306 902
Kontingenter	-1 500
Gaver	-4 680
Bank- og kortgebyr	-3 125
Velferdskostnader	-25 194
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 943 106**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	160 393
Andre renteinntekter	1 021
SUM FINANSINNTEKTER	**182 615**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 753 595
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 674
Renter og provisjon på kassekreditt	-39 324
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 795 593**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1974	74 570 000
Tilgang 2014	3 173 657
Tilgang i år	2 053 030
Tilgang 1995	56 269 800
Tilgang 2018	30 648 754
SUM BYGNINGER	**166 715 241**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.38

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

El-sykler		
Tilgang 2021	20 114	
Avskrevet tidligere	-20 113	
		1
Feiemaskin nr. 3		
Kostpris	38 125	
Avskrevet tidligere	-38 124	
		1
Fliskutter		
Tilgang 2021	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	38 639	
Avskrevet tidligere	-30 909	
Avskrevet i år	-7 729	
		1
Kubota F2400		
Tilgang 2015	356 250	
Avskrevet tidligere	-356 249	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2018	81 250	
Avskrevet tidligere	-58 038	
Avskrevet i år	-23 211	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1994	51 850	
Avskrevet tidligere	-51 849	
		1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	25 500	
Avskrevet tidligere	-25 499	
		1
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 1999	20 020	
Avskrevet tidligere	-20 019	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2009	18 806	
Avskrevet tidligere	-18 805	
		1
Traktor nr. 5		
Tilgang 2010	262 500	
Avskrevet tidligere	-262 499	
		1

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

Utstyr til traktor		
Tilgang 2019	73 750	
Avskrevet tidligere	-73 749	
		1
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2017	526 113	
Avskrevet tidligere	-476 007	
Avskrevet i år	-50 105	
		1
Graveringsutstyr		
Tilgang 2000	22 932	
Avskrevet tidligere	-22 931	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	4 993 377	
Tilgang 2019	187 500	
Avskrevet tidligere	-2 590 435	
Avskrevet i år	-518 087	
		2 072 355
Ballbinge		
Tilgang 2014	517 313	
Avskrevet tidligere	-191 411	
Avskrevet i år	-20 693	
		305 209
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	2 633 313	
Tilskudd OBOS Miljøfond	-1 020 723	
Tilskudd Oslo kommune	-951 659	
Avskrevet tidligere	-376 188	
Avskrevet i år	-284 742	
		1
Traktorgarasje		
Tilgang 1996	236 358	
Avskrevet tidligere	-127 631	
Avskrevet i år	-4 727	
		104 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 481 579**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-909 294**

NOTE: 15
OPPTJENT EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital IB 1/1	70 053 591
Årsresultat	9 615 226
Salgsgevinst leilighet	3 573 037
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	**83 241 854**

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-88 935 009	
Nedbetalt tidligere	3 130 902	
Nedbetalt i år	1 295 164	
		-84 508 943
Oslo kommune		
Rente- og avdragsfritt lån		
Opprinnelig 1972	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-461 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-84 970 348**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-15 900
Opprinnelig 1974	-15 470 500
Øket 2000	-29 900
Øket 1986	-19 900
Øket 1989	-19 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 556 100**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-141 496
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-141 496**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-137 689
Skyldig arbeidsgiveravgift	-126 588
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-264 277**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-330 277
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-330 277**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 556 100
Pantelån	84 970 348
TOTALT	**100 526 448**

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

Bygninger	164 662 211
Tomt	2 364 056
TOTALT	**167 026 267**

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

INSTRUKS FOR VALGKOMITÈ

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst tre og høyst 5 medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.
7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Fagerholt borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen og øvrige utvalg. Det bør strebes etter å finne kandidater til verv som innehar kompetanse som trengs i borettslaget. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare iht. vedtekter og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
11. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
12. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
13. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
14. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
15. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen

Sak

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har i sitt arbeid fått flere forslag til gode kandidater, som positivt ønsker å bidra med sin kompetanse i Fagerholt borettslag. Det har vært utfordrende og tidkrevende arbeid med å finne og vurdere kandidater, siden valgkomiteens arbeid ikke har noe formelt mandat som er vedtatt av Generalforsamlingen. Derfor har et av medlemmene i valgkomiteen sendt inn forslag om vedtektsendring av dette, slik at dette kommer på plass til neste valg. Vi har gjennomført samtaler med de vi mener er aktuelle kandidater og innhentet skriftlige presentasjoner til styrevervene (vedlegg). Sittende styre, har også ytret at det er aktuelt med flere tillitsvalgte inn i styret. Ut fra dette, har vi kommet frem til vår innstilling. Da vi har fått flere forslag til verv enn det er plasser til tillitsvalgte, har vi listet disse kandidatene opp som Andre kandidater som ikke er innstilt. I tillegg til de foreslåtte kandidater som er opplistet i innstilingen vår, mottok vi to forslag til eksterne kandidater til styrelederververvet. Disse kandidatene har vi vurdert som ikke aktuelle denne gangen.

Valgkomiteens innstilling:

1. **Valg av styreleder - velges for 2 år**

Jeanett Nilsen stiller til valg som styreleder

- Innehar vervet i dag, og gjør en meget god jobb
- Valgkomiteen ønsker at det skal være kontinuitet i styrelederververvet, slik at de påstartede prosjekter mm., blir ivaretatt på en god måte
- Jeanett innehar nødvendig kompetanse og personlig egnethet for å gjøre en god jobb for Fagerholt borettslag som styreleder

2. **Valg av styremedlem – velges for 2 år**

Jan Erik Knutsen stiller til valg som styremedlem.

- Innehar nødvendig kompetanse og har tidligere erfaring som både styreleder og styremedlem i annet borettslag

- Leder- og økonomi kompetanse

- Erfaring fra byggdrift

Andre kandidater som ikke er innstilt

Styrelederverv: Øyvind Stabell

Karlo Pettersen foreslår Øyvind Stabel, vår tidligere styreleder, som ny styreleder ved kommende valg i Fagerholt Borettslag.

«For redelighetens skyld ved en eventuell avstemming over flere kandidater, bør det diskuteres om forventet honorar til styreleder/styre komme fram i forkant av valg da det har vist seg at det fort kommer diskusjoner rundt honoraret i ettertid, noe som er unødvendig og belastende for de det eventuelt gjelder.»

Styremedlem: Bjørn Lyche

Karlo Pettersen vil sterkt anbefale Bjørn Lyche som styreleder for Fagerholt Borettslag. Bjørn besitter en unik kombinasjon av kompetanse og erfaring som gjør ham særdeles godt egnet til denne rollen:

Byggeteknisk ekspertise:
Med sin tunge byggetekniske erfaring vil Bjørn kunne bidra med verdifull innsikt i vedlikehold og oppgradering av borettslagets eiendommer. Dette er avgjørende for å sikre forsvarlig byggekvalitet og unngå kostbare feil.

Ledererfaring:
Som nåværende styreleder i et annet borettslag har Bjørn allerede bevist sin evne til å lede et styre effektivt. Denne erfaringen vil være uvurderlig for Fagerholt Borettslag.

Samarbeidsevner:
Bjørns genuine interesse for samarbeid er en nøkkelegenskap for vellykket styrearbeid. Hans evne til å bygge konsensus og fremme god kommunikasjon vil bidra til et velfungerende styre.

Forretningsforståelse:
Som bedriftseier med ansatte har Bjørn verdifull erfaring med økonomistyring, personalledelse og strategisk planlegging. Disse ferdighetene vil være til stor nytte i styrearbeidet.

Helhetlig perspektiv:
Bjørns brede bakgrunn gir ham et unikt helhetlig perspektiv på borettslagets utfordringer og muligheter. Han vil kunne balansere tekniske, økonomiske og mellommenneskelige hensyn på en god måte.

Bjørn Lyche representerer en sjelden kombinasjon av teknisk kompetanse, ledererfaring og samarbeidsevner. Hans kandidatur til styrelederververvet i Fagerholt Borettslag fortjener derfor sterk støtte.

3. Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen ønsker å innstille 4 tillitsvalgte til varaverv. Styret har mange arbeidsoppgaver som med fordel kan fordeles til flere. Ved å øke antallet medlemmer, vil arbeidsoppgavene kunne fordeles på flere. Flere vil også bygge sin kompetanse innenfor styrearbeid, noe som er positivt fremover for borettslaget.

-Sarmad Waheed Saeed

-Anne Strand

-Karlo Pettersen

-Vebjørn Riis Hallås

4. Valg av medlemmer til valgkomitè

Vi har mottatt flere forslag til kandidater til valgkomiteen. Vi anser at det er fornuftig med en balanse både på kjønn og uavhengighet i en valgkomite. Vårt forslag til innstilling er dermed:

-Drazen Mrvac

-Hæge Ommundsen

-Annie Haaland

-Unni Snilsberg

Andre kandidater som har stilt til valg i valgkomiteen som ikke er innstilt

-Grete Rønning

-Kari Gjersum

5. Valg av tunutvalg

-Inger Sletmoen E-tunet

-Frida Hallås E-tunet

-Berit Narten F-tunet

-Stein Johansen G-tunet

-Anne Mari Endresen G-tunet

Vedlegg til sak: Valgkomiteens innstilling til tillitsverv i Fagerholt borettslag

Valgkomiteen har i sitt arbeid fått flere forslag til gode kandidater, som positivt ønsker å bidra med sin kompetanse i Fagerholt borettslag. Det har vært utfordrende i arbeidet med å finne og vurdere kandidater, siden valgkomiteens arbeid ikke har noe formelt mandat som er vedtatt av Generalforsamlingen. Derfor har et av medlemmene i valgkomiteen sendt inn forslag om endring av vedtekter, slik at dette kommer på plass til neste valg. Vi har gjennomført samtaler med de vi mener er aktuelle kandidater og innhentet skriftlige presentasjoner til styrevervene. Sittende styre, har også ytret at det er aktuelt med flere tillitsvalgte inn i styret. Ut fra dette, har vi kommet frem til vår innstilling.

Det ønskes kontinuitet i styreledervervet og vi mener Jeanett Nilsen er godt egnet til å gjøre en god jobb med å lede borettslaget. Nedenunder følger presentasjon av de foreslåtte.

Presentasjon av innstilt styreleder Jeanett Nilsen

Personlige egenskaper:
- Ansvarsbevisst, rettferdig og strukturert
- Nøyaktig og tålmodig i beslutningsprosesser
- Fleksibel og løsningsorientert
-Lagspiller som verdsetter samarbeid
- Positiv og nysgjerrig til nye løsninger
- Lojal og følger opp vedtak og planer ansvarlig

Nøkkelkvalifikasjoner:
- Erfaring med ledelse, styrearbeid og økonomistyring
- Bruker tid på å sette meg inn i borettslaget - både hvordan det er drevet og hvordan det bør drives videre
- God forståelse for budsjettering og langsiktige investeringer
- Strukturert tilnærming til vedlikehold og oppgraderinger
- Evne til å prioritere tiltak som gagner alle andelseiere
- Fokus på rettferdig fordeling av borettslagets ressurser
- Sterk samarbeidsvilje og evne til å jobbe godt med andre for å finne løsninger

Spesifiser dine samarbeidsevner:
- Åpen og inkluderende dialog med styret og beboerne
- Evne til å balansere ulike interesser på en rettferdig måte
- Jobber strukturert for å finne gode, langsiktige løsninger

Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag?
- Sikre ansvarlig økonomistyring og langsiktig budsjettering
- Strukturell vedlikeholdsplanlegging for å unngå fremtidige kostnadssmeller
- Skape mer åpenhet og engasjement blant beboerne

Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?
- Rettferdig og bærekraftig forvaltning av borettslagets ressurser
- Forutsigbar økonomisk planlegging for større prosjekter
- Bedre vedlikehold og oppgradering av bygningsmasse og fellesarealer
- Økt engasjement, samhold og deltagelse fra beboerne

Presentasjon av innstilt styremedlem Jan Erik Knutsen

Personlige egenskaper:
Jeg oppfattes som en positiv og rolig person.
Er systematisk og liker forutsigbarhet – har dermed fungert som prosjektleder i forskjellige situasjoner.

Det skal også sies at jeg pt ikke bor i Fagerholt borettslag, men planlegger å flytte dit i løpet av noen måneder.
Jeg har vært sammen med Hege Andresen i over 16 år og har dermed oppholdet meg mye i borettslaget. Vi giftet oss i november -23 og når nå barna er blitt store planlegger vi å flytte sammen.
Hun har bodd i borettslaget i veldig mange år og liker seg veldig godt, så det eneste alternativet er visstnok at jeg flytter inn til henne.

Nøkkelkvalifikasjoner:

Styremedlem i Bjørnheim Borettslag 2017 til 2018
Styreleder i Bjørnheim Borettslag 2018 til 2023
Borettslaget har 384 leiligheter og et budsjett på ca 25 mill.
I min periode som styreleder gjennomførte vi blant annet tekking av alle tak, renovering av felles berederrom, opplegg for lading av elbiler i alle garasjer og en rekke mindre prosjekter.
Diverse lederstillinger innen IT virksomhet som leverer økonomiløsninger til bedrifter.
Jeg har dermed en god økonomi og regnskapsforståelse.
Mer info finner dere her: https://www.linkedin.com/in/jan-erik-knutsen-3694aba/
De siste 10 årene har jeg også vært ansvarlig for våre forskjellige lokaler, deriblant ca 1000 kvm på Helsfyr. Dette inkluderer leiekontrakter, serviceavtaler, vedlikehold osv.
Jeg vil ellers påstå at jeg er over middels praktisk anlagt, så uten å være fagmann innen bygg har jeg god forståelse innen området.

Spesifiser dine samarbeidsevner:

Jeg er vant til å være leder i mange forskjellige situasjoner som innebærer å bidra til samarbeid mellom mennesker og avdelinger. Både i jobbsammenheng og i borettslaget har jeg ofte vært ute for at det kan være vært utfordrende å få til et godt samarbeid. Min erfaring er man her kan komme langt med en faktabasert og pragmatisk tilnærming.
God og tydelig kommunikasjon er noe jeg legger vekt på og som ofte undervurderes. Spesielt gjelder dette i et borettslag hvor beboerne har vidt forskjellig bakgrunn og kanskje en begrenset forståelse for hvordan et borettslag fungerer.

Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag?

Med en kombinasjon av praktisk og teoretisk erfaring innen områdene som må håndteres av styret i et borettslag, så tror jeg at jeg kan bidra med relevant kompetanse og være en støttespiller for øvrig styre og styreleder.

Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?

Styrets hovedoppgave er jo ofte å sørge for drift og vedlikehold av bygg og tekniske installasjoner. Det å ikke undervurdere hva dette innebærer av jobb og kostnader er vesentlig for styret i et borettslag. Samtidig har jo styret en service funksjon overfor beboerne, dette gjelder både å bidra til et godt og trygt bomiljø og forutsigbar og rettferdig håndtering av beboersaker.
Fagerholt har en flott plassering med marka på den ene siden og kort vei til det meste i Oslo på den andre siden. Med det presset som er på boligpriser i Oslo, så tror jeg at vi kan oppleve en økt etterspørsel etter leiligheter i en rekke borettslag i Groruddalen. Det bidrar også til at flere småbarnsfamilier etablerer seg hos oss – noe som er veldig positivt for miljøet.

Presentasjon av innstilt varamedlem Sarmad Waheed Saeed

Personlige egenskaper:

En samarbeidsvillig person med stor gjennomføringsevne og som er opptatt av at å ha god dialog.

Nøkkelkvalifikasjoner:

Har bodd i Fagerholt borettslag i 17 år. Er ingeniør i fornybar energiteknologi og har erfaring med prosjektarbeid, prosjektledelse, oppfølgning av kunder og leverandører og forhandling av avtaler.

Spesifiser dine samarbeidsevner:

Er vant til å samarbeide med andre da jeg har en koordinerende rolle i tverrfaglige prosjekter der samhandling med ulike interne avdelinger og eksterne partnere er sentralt i min arbeidshverdag.

Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag styre?

Jeg er mest opptatt av at borettslaget skal ha gode avtaler og tenker å bidra til saker som angår nye/eksisterende avtaler, prosjektarbeid og oppfølging og planlegging av vedlikehold av borettslaget, men kan også tenke meg å jobbe med andre saker som økonomi etc. Det viktigste for meg er at flere personer skal får erfaring fra styrearbeid for å kunne sikre kontinuitet og at det ikke blir behov for eksterne styreledere/-medlemmer i fremtiden.

Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?

- Innhente etterslepet i vedlikehold av borettslaget.
- Undersøke mulighetene for å redusere kostnader eller øke borettslagets inntekter.
- Oppgradere lekeplassene for barna.
- Skape et samlingssted for ungdommene i borettslaget enten i regi av borettslaget eller i samarbeid med bydelen/andre borettslag og fritidsklubben i området for å unngå samlinger i borettslagets ganger.

Presentasjon av innstilt varamedlem Anne Strand

Personlige egenskaper:

Samarbeider godt med andre/kolleger, er pålitelig, samarbeidsvillig.

Nøkkel kvalifikasjoner:

Erfaring med å jobbe i store team (utdannet paramedic OUS 17 års erfaring). God på kommunikasjon. Udannet som veiledere i tillegg.

Samarbeidsevne:

Samarbeider godt med andre, hører på andre forslag, evne til å håndtere kunder/brukere og andre partnere.

Hva jeg kan bidra med i Fagerholt:

Være med å lage forslag/bidrags yter, klar og tydelig (vant til det i jobben min) Lage/planlegge sosiale sammenkomster.

Stikkord om langsiktig tanker om Borettslaget:

Fasadeutskiftning (på tide å følge utviklingen) få borettslaget modernisert (ser ikke bra ut her). Varmtvann beredere ned i kjeller, varmtvann/fyring inkludert i husleien. Det vil bli mye enklere hvis det blir fasade utskifting pga da økes husleien og det skremmer ikke folk hvis varmtvann og fyring blir inkludert i husleien.

Presentasjon av innstilt varamedlem Karlo Pettersen

Personlige egenskaper:

Har stor rettferdighetssans og er opptatt av at arbeidsprosessene i et teamarbeid fungerer optimalt med fokus på arbeidsfordeling og økonomi.

Nøkkelkvalifikasjoner:

Har sittet i styret i Fagerholt Borettslag i 2 år tidligere og er dermed kjent med borettslaget og vanlig styrearbeid. Eier i dag en liten bedrift hvor jeg styrer økonomi samt sitter i styret på. Har tidligere hatt styreverv i idrettslag samt et fiskerlag.

Spesifiser dine samarbeidsevner:
Er genuint interessert i å finne de beste løsningene for borettslaget og forfølge arbeidsprosesser med et kritisk blikk med tanke på å holde kostnadene så lave som mulig for beboerne uten at det går ut over vår bygningsmasse eller vedlikeholdet av den på en negativ måte.

Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag?
Jeg kan bidra med kontinuitet i styret Fagerholt Borettslag. Kjenner til en del som er/bør være på agendaen til borettslaget med tanke på større vedlikehold som må utredes og med fordeling av arbeidsoppgaver til disse.

Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?
Bidra til å følge vedlikeholdsplanen til borettslaget, samt forbedre denne**.** Hva må og bør utbedres av både tyngre og lettere vedlikehold samt tidsfristen for dette. Bidra til å holde fokus på at kostnadene ikke «løper løpsk» for beboerne. Være med på å gjøre borettslaget til et borettslag folk har lyst til å bo i og trives. Vil bidra til et stabilt styre som har kontroll på drifta av borettslaget og som trår til når det er nødvendig.

Presentasjon av innstilt varamedlem Vebjørn Riis Hallås

Vebjørn sitter som varamedlem i styret pt. Han er ønsket av det sittende styret til et nytt år som varamedlem da han bidrar positivt. Vi mener også Vebjørn bør sitte et år til for å få kontinuitet i styret.

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 17.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.06.25
Selskapsnummer: 401 **Selskapsnavn:** FAGERHOLT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Thorud fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Frida Hallås og Hadi Baydoun er valgt

☐ 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 Endring av vedtekter - Valgkomite

Generalforsamling vedtar endringer av vedtekter og instruks for valgkomiteen

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter § 8-1 Styret

Generalforsamlinen vedtar å legge til følgende andre ledd i vedtektenes § 8-1 Styret (2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende fjerde ledd i vedtektenes § 8-1 Styret: (4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder. Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling. Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

Nytt punkt under 3.
3.10 Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder/areal. Hvis dette oppdages, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for å få fjernet dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol

Husordensregler pkt. 2.3 endres til Fibernett/parabol
2.3.1 Endres til feil på ditt fibernett, meldes til GlobalConnect.
2.3.2 Endres til Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner på borettslagets fiberkabler uten styrets godkjennelse. Tekniske installasjoner som ruter mm. skal følge leiligheten ved eventuell salg.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

Endre punkt 7. i pkt. 2.4 Balkonger, vinduer og markiser som foreslått i forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

Endre husordensregler og legge til punkt 10. i pkt. 3.2 Bruk av boligen som beskrevet i forslaget

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 12 Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

Generalforsamlingen godkjenner å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nytt underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

Generalforsamlingen vedtar å opprettholde og presisere vedtaket fra 2018, i tråd med styrets innstilling.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 14 Kameraer i alle etasjer

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

- ☐ For kameraer i alle etasjer
- ☐ Mot kameraer i alle etasjer

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

- ☐ Flere overvåkningskameraer
- ☐ Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer, herunder inngangspartier, søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret skal vurdere lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen før endelig beslutning tas.

Sak 15 Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

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

☐ For forslag til generalforsamling i fagerholt borettslag 14.mai

☐ Mot forslag til generalforsamling i fagerholt borettslag 14.mai

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

☐ Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

☐ Styret i Fagerholtet borettslag gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. Dersom styret anser tidspunktet som riktig, skal utredningen særlig omfatte større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og mer tilpassede løsninger for vårt borettslag. Resultatet av utredningen, samt eventuell anbefaling, legges frem for generalforsamlingen ved første hensiktsmessige anledning.

Sak 16 Varmepumper i oppganger

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

☐ For varmepumper i oppganger

☐ Mot varmepumper i oppganger

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

☐ Installering av varmepumper i oppganger for å sikre jevnere temperatur i leiligheter kalde og varme perioder av året.

☐ Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede det foreslåtte tiltaket, herunder vurdere det opp mot andre relevante løsninger. Resultatet av utredningen legges frem for generalforsamlingen på et hensiktsmessig tidspunkt før eventuell videre beslutning.

Sak 17 Honorar til komiteer og utvalg

Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ 1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Øyvind Stabell (Ekstern)

☐ 3. Bjørn Lycke (Ekstern)

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ 1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Bjørn Lyche (ekstern)

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ 1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen

☐ 3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen

☐ 4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen

Valgkomité (kun 4 skal velges)

☐ 1. Hæge Ommundsen

☐ 2. Drazen Mrvac

☐ 3. Annie Haaland

☐ 4. Unni Snilsberg

☐ 5. Kari Gjersum

Tunutvalg (kun 5 skal velges)

☐ 1. Inger Sletmoen E-tunet

☐ 2. Frida Hallås E-tunet

☐ 3. Berit Narten F-tunet

☐ 4. Anne Mari Endresen G-tunet

☐ 5. Stein Johansen G-tunet

Sak 19 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

☐ Jeanette Nilsen

☐ Vebjørn Hallås

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Lilas al Taoyl

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra Generalforsamling 2025 for FAGERHOLT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266287
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 17. juni kl. 18:00 til 20. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 17. juni 2025, Haugerud kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 231.

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.

Under generalforsamlingen foreslo en andelseier at styreleder skulle være møteleder. Hvis man ønsker det må man stemmer mot styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner og tellekorps

Valg av to andelseiere til å signere protokollen.

Under det fysiske møtet ble det foreslått at protokollvitnene også fungerte som tellekorps, spesielt knyttet til innlegging av eventuelle fysiske stemmer (stemmesedler).

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Frida Hallås og Elisabet Haugan som protokollvitner og tellekorps.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **175**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Under det fysiske møtet påpekte Elisabet Haugan at hun hadde fremmet et krav sammen med over 10% av andelseierne, at det skulle avholdes et rent fysisk møte (uten digital avstemming i tillegg).

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Viser til vedlagte regnskap og styrets redegjørelse/rapport for styreperioden. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2024, og at årsresultatet overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **167**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Endring av vedtekter - Valgkomite

Fremmet av: Hæge Ommundsen

Valgkomiteens rolle må vedtekstfestes. Det har vist seg å være en utfordring for komiteen å ikke ha mandat eller instrukser å arbeide etter.

1. Det foreslås nytt punkt om valg av valgkomite og hva valgkomiteens oppgaver er.

Punkt 9-4 Tilføyes sak om Valg av valgkomitee og honorar til disse

Nytt punkt 9-9 Valgkomiteens retningslinjer: Valgkomiteen bør bestå av minst 3 høyst 5 medlemmer med balanse i kjønn og bakgrunn. Funksjonstiden er minimum 1 år og høyst 2 år og velges av generalforsamling. Medlemmer kan gjenvelges.

Valgkomiteens mandat er forankret i instruks (vedlagt).

Valgkomiteens honorar bestemmes av generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamling vedtar endringer av vedtekter og instruks for valgkomiteen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Endring av vedtekter § 8-1 Styret

Styret foreslår en endring i borettslagets vedtekter slik at styreleder velges for en periode på to år, i stedet for ett år som i dag.

§ 8-1 Styret (2)

Endres fra: Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, unntatt leder som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges
Endres til: Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Hensikten med forslaget er å styrke kontinuiteten i styrets arbeid og sikre en mer stabil og effektiv ledelse over tid. Erfaring viser at ettårige valgperioder kan føre til hyppige utskiftninger og begrenset tid til å sette seg inn i saker, etablere gode rutiner og følge opp tiltak som krever lengre tidshorisont. Dette gjelder særlig for styreleder rollen, som innebærer både overordnet ansvar, tett samarbeid med forretningsfører og tett kontakt med beboere, ansatte, leverandører og offentlige instanser.

En valgperiode på to år vil legge til rette for:

- Bedre kontinuitet i pågående prosjekter og langsiktig planlegging
- Mer forutsigbarhet og trygghet i styrets ledelse
- Redusert tid og ressursbruk på valg og opplæring
- Økt motivasjon og eierskap til rollen for den som velges

Det er allerede mange borettslag som har tilsvarende ordning, nettopp fordi det gir praktiske og organisatoriske fordeler. Samtidig vil det fortsatt være mulig for generalforsamlingen å uttrykke mistillit eller be om endringer dersom det skulle være behov.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar forslaget om å endre vedtektene slik at styreleder velges for to år av gangen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlinen vedtar å legge til følgende andre ledd i vedtektenes § 8-1 Styret (2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

Forslag til endring i vedtektene – valg av ekstern styreleder -

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene som slår fast at ekstern styreleder kun skal velges på ekstraordinær generalforsamling, og **kun dersom det ikke foreligger kompetente kandidater blant beboerne i borettslaget**.

Det foreslås å legge til fjerde ledd i § 8-1 styret.

(4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder.
Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling.
Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

Begrunnelse for forslaget

Borettslaget har flere beboere med både relevant erfaring og et sterkt engasjement for nærmiljøet. Når kompetanse finnes internt, mener styret det er naturlig at vi i første rekke velger noen som:

- **Kjenner borettslaget** og har innsikt i daglige forhold, historikk og prioriteringer
- Har en **personlig interesse** i borettslagets utvikling og trivsel
- Er lett tilgjengelig for dialog og oppfølging

Valg av ekstern styreleder innebærer en merkostnad for borettslaget, da dette er en innleid tjeneste som gjerne også krever at eksterne prosjektledere og rådgivere må involveres i både små og store prosjekter. Dette er kostnader som kommer i tillegg til honoraret for selve styrelederververvet.

Styret mener at bruk av ekstern styreleder i praksis ofte blir en måte å **kjøpe seg fri fra ansvar** snarere enn å styrke styringskompetansen i laget. Erfaring viser at en ekstern ikke alltid tilfører «det lille ekstra», og mangelen på nærhet og eierskap til bomiljøet kan gjøre oppfølging og engasjement mindre effektivt.

Ved å sikre at kompetente kandidater blant beboerne prioriteres, beholder vi lokal kunnskap, engasjement og kostnadskontroll. Dette er særlig viktig i en tid hvor borettslaget står overfor store prosjekter og trenger kontinuitet og eierskap i styrearbeidet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende fjerde ledd i vedtektenes § 8-1 Styret: (4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder. Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling. Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

Fremmet av: Hæge Ommundsen

Det hensettes søppel mange plasser. Har ikke funnet et punkt i husordensreglene for dette. Punkt 3.1 Bruk av fellesområder bør legges til et punkt om dette.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt under 3.
> 3.10 Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder/areal. Hvis dette oppdages, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for å få fjernet dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **185**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol

Fremmet av: Hæge Ommundsen

Fagerholt har ikke lenger anlegg fra Get. Husordensreglene må oppdateres med tanke på fibernett installasjoner og at rutere skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

2.3 TV,radio og parabolantenner

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.

2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets

godkjennelse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler pkt. 2.3 endres til Fibernett/parabol
> 2.3.1 Endres til feil på ditt fibernett, meldes til GlobalConnect.
> 2.3.2 Endres til Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner på borettslagets fiberkabler uten styrets godkjennelse. Tekniske installasjoner som ruter mm. skal følge leiligheten ved eventuell salg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **175**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

Nåværende tekst:

7. Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på utestativ søndager/helligdager/1. og 17.mai, julaften og nyttårsaften.

Endres til:

7. Lufting og tørking av tøy på utestativ er tillatt alle dager, også på søndager og helligdager, under forutsetning av at det gjøres på en måte som ikke virker skjemmende eller til sjenanse for naboer.

Dette gjelder også 1. og 17. mai, julaften og nyttårsaften. Vær hensynsfull med mengde og type tøy som henges ut, og unngå tørking av større eller godt synlige tekstiler på disse dagene dersom det er arrangementer eller økt ferdsel i området.

Begrunnelse for endring av bo-regel punkt 2.4.7:

Bakgrunnen for endringen er at mange av de mindre leilighetene i borettslaget har begrenset plass innendørs til tørking av klær. Leilighetene har kun et lite baderom uten tilstrekkelig ventilasjon eller plass til tørkestativ. I tillegg har enkelte vaskerier i borettslaget ikke lenger tørkerom eller tørkeskap tilgjengelig, noe som gjør det utfordrende for beboere å få tørket klær på en praktisk og hygienisk måte.

Å tillate utendørs tørking på søndager, helligdager og spesielle høytidsdager gir alle beboere lik tilgang til nødvendige tørkemuligheter – uavhengig av boligstørrelse eller vaskeri-utstyr. Samtidig har vi lagt inn en formulering som oppfordrer til hensynsfull bruk og tilpasning etter situasjonen, for å ivareta trivsel og det visuelle uttrykket i borettslaget.

Under fysisk møte kom det et benkeforslag, om å beholde forbud 1.mai, 17.mai, Julaften og Nyttårsaften. Dette legges inn som et alternativ forslag, men først stemmer man over om man ønsker endring i det hele tatt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **139**
Antall stemmer mot saken: **49**
Antall blanke stemmer: **43**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner å endre punkt 7. i pkt. 2.4 Balkonger, vinduer og markiser som foreslått i forslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner å endre punkt 7. i pkt. 2.4 Balkonger, vinduer og markiser som foreslått i forslaget, men opprettholder forbud 1.mai, 17.mai, Julaften og Nyttårsaften.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **103**
Antall stemmer for vedtak 2: **58**
Antall blanke stemmer: **43**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

Etter tilbakemelding fra beboere som selv ikke ønsker å fremme forslag tar styret dette problemet på alvor og fremmer saken.

Styret foreslår å legge til i punkt punkt 10 i pkt. 3.2 bruk av boligen i borettslagets husordensregler.

10. Orden og sikkerhet i leilighet og på balkong

Alle beboere plikter å holde egen leilighet og balkong ryddig og fri for søppel, lagrede gjenstander og annen oppsamling som kan utgjøre en brannfare, tiltrekke skadedyr eller være til hinder for vedlikehold og sikkerhet i bygget.

Oppsamling av store mengder eiendeler – helsetruende og brannfarlig oppbevaring – er ikke tillatt. Dette er særlig viktig av hensyn til **brannsikkerhet**, godt inneklima og trivsel for alle som bor i borettslaget.

Dersom man har behov for mer lagringsplass, finnes det muligheter for å leie eksterne lokaler, eller man kan settes på venteliste for å leie en ekstra bod dersom borettslaget har ledig kapasitet.

Ved godt **begrunnet mistanke om alvorlige brudd** på denne regelen, har borettslaget rett til å kreve inspeksjon av boenheten. Beboer vil bli varslet på forhånd, og eventuell inspeksjon skal gjennomføres på en respektfull og hensynsfull måte.

Begrunnelse for godkjenning

Dette forslaget fremmes for å:

- Styrke **brannsikkerheten** i borettslaget, i tråd med gjeldende forskrifter og HMS-ansvar.
- Forebygge problemer knyttet til **skadedyr, lukt og uheldig inneklima** som kan påvirke andre beboere og beboere selv.
- Ivareta **bygningsmessig vedlikehold og framkommelighet**, inkludert tilgang for brannvesen og driftspersonell ved behov.
- Gi beboere med lagringsbehov **informasjon om alternative løsninger**, fremfor å bruke bolig/balkong som lager.
- Gi styret et nødvendig verktøy for å kunne gripe inn **ved alvorlige avvik**, samtidig som personvernet og varsling ivaretas.

Forslaget er i tråd med formålet i borettslagsloven § 5-11, som åpner for at husordensreglene kan gi nærmere bestemmelser om bruk av boligen og hensynet til fellesskapet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre husordensregler og legge til punkt 10. i pkt. 3.2 Bruk av boligen som beskrevet i forslaget
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

Fremmet av: Mohammed Jawad Al-Huseini

Siden jeg flyttet inn for omtrent tre år siden, har jeg gjentatte ganger klaget til styret om at enkelte naboer har koblet sine kjøkken- og baderomsavtrekk direkte til det felles ventilasjonssystemet. Dette er, etter hva jeg forstår, ikke tillatt og skaper betydelige problemer for både meg og sannsynligvis andre beboere.

Konsekvensene av denne praksisen inkluderer:

Matos og røyk fra naboers matlaging sprer seg inn i andre leiligheter.

Høy luftfuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til muggsopp og andre fuktproblemer.

Ubehagelig lukt, inkludert røyklukt (som for eksempel hasjrøyk), som kan forringe bokvaliteten betydelig.

Styrets håndtering:

Styret har tidligere undersøkt saken og identifisert hvilke leiligheter som har ulovlig tilkoblet avtrekk til ventilasjonssystemet. Til tross for dette har det ikke blitt iverksatt noen tiltak for å rette opp problemet. Ingen har fått pålegg om å koble fra, og det har heller ikke vært noen sanksjoner mot dem som bryter reglene.

Forslag til vedtak

Forslag: Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak: 1. En tydelig bestemmelse om at tilkobling av luftavtrekk til felles ventilasjonssystem er forbudt. 2. Pålegg om at ulovlige tilkoblinger må fjernes innen en fastsatt frist. 3. Innføring av sanksjoner, for eksempel bøter, for de som ikke følger reglene. Jeg ber generalforsamlingen om å ta dette problemet på alvor og sørge for at nødvendige tiltak blir iverksatt for å opprettholde god bokvalitet for alle beboere .

Styrets innstilling

Det finnes allerede et punkt i Fagerholt Borettslags bo-regler som heter:

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.

Styret foreslår å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nye underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.

1a. Styret kan med kort varsel pålegge beboere å gi adgang til leiligheten for kontroll av tekniske installasjoner og ventilasjon. Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret i henhold til borettslagsloven vurdere begjæring om tvangssalg.

Begrunnelse: Bruk av avtrekksvifter koblet til felles avtrekks kanaler er forbudt da det skaper ubalanse i ventilasjonen, kan gi tilbakeslag av lukt og fukt til andre boenheter, og øker risikoen for brann.

Styret har erfart flere brudd på denne regelen, men har i dag kun mulighet til å gi advarsler. En sanksjonsmulighet vil gjøre regelverket mer effektivt og lettere å håndheve, samtidig som det bidrar til bedre inneklima og brannsikkerhet for alle beboere.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å stemme for endringer i bo-reglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nytt underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **174**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

Saken ble først behandlet i 2017, men utsatt for nærmere utredning. I 2018 ble det vedtatt at andelseiere i første etasje kan søke om innglassing, forutsatt at de selv har fullt ansvar for etablering, vedlikehold, skader og eventuell gjenoppbygging. I 2020 understreket styret at samme regler bør gjelde uavhengig av etasje.

Behov for presisering:
Etter tilfeller der innglassing på bakkeplan har kollapset – og borettslaget har måttet dekke kostnader grunnet uklare avtaler og leverandørkonkurs – ønsker styret nå å tydeliggjøre ansvar.

Forhold som gjelder markterrasser:
Leiligheter i første etasje har andre konstruksjonsforhold og er mer utsatt for vær, temperatur og bevegelse i bakken. Dette øker risikoen for skader som ikke nødvendigvis dekkes av forsikring etter utløpt garanti.

Styrets presisering:

- Andelseier har rett til å søke om innglassing av markterrasse.
- Alt ansvar for etablering, vedlikehold, skade (som ikke dekkes av forsikring), rivning og kostnader ligger hos andelseier.
- Borettslaget er ikke ansvarlig for skader/utgifter dersom forsikringen ikke gjelder.
- Skader som dekkes av borettslagets forsikring håndteres som normalt.
- Styret får fullmakt til å oppdatere og bruke nødvendige avtaler og retningslinjer.

Mulig fremtidig tiltak:
Styret oppfordrer beboere til å fremme forslag om utredning av felles underlag (f.eks. betongfundament) for markterrasser. Dette kan sikre bedre og likere forutsetninger. Styret stiller seg positive til en slik utredning dersom generalforsamlingen ønsker det.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å opprettholde vedtak av 2018 frem til det eventuelt foreslås å utrede **felles underlag.**

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å opprettholde og presisere vedtaket fra 2018, i tråd med styrets innstilling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Kameraer i alle etasjer

Fremmet av: Aurora Moen Raanaas

Med tanke på all ugagn som har skjedd i det siste, så skulle jeg ønske at det var fler overvåkningskameraer i alle etasjer i høyblokkene. For det driver tydeligvis å lusker folk rundt etter godsaker. Og med tanke på at det er mange med rullestoler og barnevogner av stor verdi som er sårbare til hærverk.

Styrets innstilling
Bakgrunn:

Borettslaget har i dag kameraovervåkning på flere steder, blant annet i heisene i høyblokkene og enkelte fellesarealer. Forslagsstiller ønsker ytterligere overvåkning for å redusere uønsket ferdsel og skape økt trygghet for beboerne.

Styrets vurdering: Styret deler ønsket om trygghet og sikkerhet, men en full utvidelse av kameraovervåkningen til samtlige etasjer vil medføre høye investerings- og driftskostnader. Det vil bety å installere 2 kameraer i hver etasje pr. 4 høyblokker, som er 112 kameraer til sammen.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å vurdere målrettede tiltak der behovet er størst – særlig i og rundt inngangspartiene, som er spesielt utsatt for uønsket ferdsel. Ved å prioritere kameraovervåking på disse stedene, vil vi samtidig kunne dekke et større område – for eksempel områder rundt søppelstasjoner og andre fellesarealer hvor det ofte oppstår utfordringer. Dette vil kunne gi bedre oversikt og trygghet med mer presis ressursbruk.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar å gå videre med en utredning av muligheten for å etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer. Dette gjelder særlig inngangspartier som er utsatt for uønsket ferdsel, samt tilstøtende områder som søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret vil utrede lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen ved neste anledning.

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **45**
Antall stemmer mot saken: **142**
Antall blanke stemmer: **44**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Flere overvåkningskameraer
>
> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer, herunder inngangspartier, søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret skal vurdere lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen før endelig beslutning tas.

Antall stemmer for vedtak 1: **25**
Antall stemmer for vedtak 2: **132**
Antall blanke stemmer: **44**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

15. Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

Fremmet av: Elisabet Haugan

Forslag til sak som fremmes for generalforsamlingen i Fagerholtet borettslag:

Tittel: Utrede bytte av forretningsfører – vurdering av alternative større private aktører

Forslagsstiller: Elisabet Haugan

Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

Begrunnelse for forslaget:

1.Behov for sammenligningsgrunnlag og markedsundersøkelse

OBOS har vært borettslagets forretningsfører i en årrekke uten at det er gjort noen reell vurdering av alternativer. For å sikre at borettslaget får den beste og mest kostnadseffektive forvaltningen, er det naturlig å gjøre en markedsundersøkelse og hente inn tilbud fra andre aktører.

2.Kostnadseffektivitet og åpenhet

Flere private aktører tilbyr i dag konkurransedyktige priser på forretningsførselstjenester. En utredning kan avdekke muligheter for lavere kostnader og/eller bedre innhold i tjenestene for samme pris.

3.Opplevd standardisering og lav tilpasning i boligbyggelagene

OBOS og andre boligbyggelag opererer ofte med standardiserte løsninger som ikke nødvendigvis er tilpasset de faktiske behovene i vårt borettslag. Private aktører kan ofte tilby mer skreddersøm, og ha sterkere kundefokus.

4.Digitalisering og kundeservice

Enkelte større private aktører har kommet lengre enn OBOS på områder som digital kommunikasjon, brukervennlige portaler og tilgjengelighet for beboere. Dette kan gi bedre beboeropplevelse og mindre administrasjon for styret.

5.Risikospredning og uavhengighet

OBOS er både forretningsfører, og ofte leverandør av andre tjenester. Dette gir konsentrasjon av makt og avhengighet, og kan svekke styrets og borettslagets forhandlingsposisjon. Et bytte til en nøytral og spesialisert aktør kan styrke vår kontroll og uavhengighet.

6.Profesjonalisering av tjenestene

Mange private aktører har høy kompetanse på eiendomsforvaltning og tilbyr egne rådgivere innenfor økonomi, jus, teknisk forvaltning m.m. Det kan være gunstig å vurdere slike tilbud opp mot dagens løsning.

Oppsummering:

Formålet med forslaget er ikke nødvendigvis å si opp avtalen med OBOS, men å sørge for at borettslaget som fellesskap får et godt beslutningsgrunnlag basert på fakta og sammenligninger. En utredning vil gi styret og generalforsamlingen et bedre grunnlag for å vurdere hva som er best for borettslagets økonomi, drift og utvikling.

Med vennlig hilsen

Elisabet Haugan

Leilighet 13002

DD 100

Styrets innstilling
Styret har forståelse for ønsket om å sikre at borettslaget får best mulig tjenester til riktig pris, og vi mener det er positivt med engasjement rundt forvaltningen av borettslaget. Samtidig er det styrets vurdering at tidspunktet for en slik utredning ikke er hensiktsmessig nå, og vi vil derfor be om at forslaget ikke pålegges av følgende grunner:

Vi står foran flere store og krevende prosjekter
Borettslaget er i gang med omfattende arbeid, blant annet fasade rehabilitering og oppfølging av tiltak etter energi kartlegging. Disse prosessene krever kontinuitet og god kjennskap til både økonomien og den tekniske historikken i laget. OBOS kjenner Fagerholt borettslag godt, og selv om vi benytter andre leverandører på enkelte prosjekter, kan OBOS fortsatt være en viktig støttespiller.

Etablerte systemer og arbeidsrutiner fungerer godt
Styret og mange beboere er godt innarbeidet i bruken av OBOS sine digitale verktøy, særlig Vibbo-plattformen og Styrerommet. Disse løsningene gir god oversikt, enkel tilgang til informasjon og effektiv kommunikasjon. Systemene fungerer stabilt og dekker borettslagets behov. Et bytte av forretningsfører vil kunne medføre opplæringsbehov, overgangs utfordringer og uro i en tid hvor vi har behov for ro og struktur.

Styret har allerede vurdert alternativer
Styret har tidligere undersøkt muligheten for å bytte forretningsfører, og vet at det finnes alternative aktører. Disse er imidlertid ikke nødvendigvis større eller rimeligere enn OBOS. I dag benytter vi kun OBOS som forretningsfører, mens vi aktivt henter inn tilbud på andre tjenester der det er hensiktsmessig. Valgene som tas, gjøres etter nøye vurdering – både på pris, kvalitet og erfaring. Borettslaget har erfart at det ikke alltid er de billigste løsningene som er de beste.

Begrenset styre kapasitet til omfattende utredning
En full utredning av alternative forretningsførere vil kreve tidkrevende arbeid – som innhenting og sammenligning av tilbud, vurdering av vilkår og møter med aktører. Dette kommer i tillegg til en allerede høy arbeidsbelastning i styret. Derfor må ressursene prioriteres dit de trengs mest akkurat nå.

Reforhandling er allerede mulig
OBOS tilbyr fleksible avtaler, og vi har en åpen dialog om tilpasninger ved behov. Dette gir oss mulighet til å reforhandle tjenestene uten at vi må gjennomføre et omfattende bytte av forretningsfører.

Ingen dokumentert misnøye eller påvist behov for bytte nå
Styret er ikke kjent med bred misnøye blant beboerne når det gjelder dagens forvaltning. OBOS leverer stabile, ryddige og faglig gode tjenester. Vi utelukker ikke en vurdering av forretningsfører i fremtiden, men det bør skje på riktig tidspunkt og basert på et klart behov. I dagens situasjon er det viktigst å sikre stabilitet og gjennomføringsevne i de pågående og kommende prosjektene.

Først stemmer man over om man ønsker en slik endring eller ikke, deretter tar man stilling til hvordan dette eventuelt skal håndteres.

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **69**
Antall stemmer mot saken: **101**
Antall blanke stemmer: **61**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

> Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret i Fagerholtet borettslag gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. Dersom styret anser tidspunktet som riktig, skal utredningen særlig omfatte større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og mer tilpassede løsninger for vårt borettslag. Resultatet av utredningen, samt eventuell anbefaling, legges frem for generalforsamlingen ved første hensiktsmessige anledning.

Antall stemmer for vedtak 1: **47**
Antall stemmer for vedtak 2: **102**
Antall blanke stemmer: **61**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

16. Varmepumper i oppganger

Fremmet av: André Bohnhorst-Solberg

I dag så er det store forskjeller på temperatur i oppgang mot temperatur i leiligheter. Det gjør at inngangsdører bøyer seg litt og luft fra gangen kommer inn i leilighetene. I kald periode blir leiligheter unødig kjølt ned, og i varme perioder unødig varmet opp.

Installering av varmepumper i oppganger vil skape bedre balanse i temperatur, holde betongen riktigere temperert i kalde og varme perioder.

Det vil også gjøre at luft som trekkes inn igjennom det elektriske rør-nettet har jevnere temperatur med det som er i leilighetene.

Konsekvens vil være noe økt energiforbruk på felleskostnader, og noe lavere energiforbruk på de enkelte leilighetene. Varmepumper gir typisk rundt 3 KW varme eller kjøling ut ved bruk av 1 KW.

I forslaget ønsker jeg å advare litt mot å inngå tunge service-kontrakter som gjerne følger med tilbud på slik innstallering. Jeg har kollegaer som har hatt varmepumper i mange år som fortsatt fungerer fint uten årlig ekstra-regning/Service. Jeg har kjøleskap, som i praksis er varmepumpe, som fungerer utmerket uten årlig besøk av mer og mindre ufaglærte. Sånt bør avklares samtidig med kjøp for å holde driftskostnader nede.

Varmepumper har noe støy, spesielt rundt ytterdelen av varmepumpen. Ytterdelen bør plasseres i litt trygg avstand fra leiligheter, eller med ekstra støyvern dersom dette ikke er mulig.

Styrets innstilling
Vi deler forståelsen av at temperaturforskjeller i oppgangene kan påvirke bo komforten, og vi har gjort en grundig vurdering av forslaget.

Styret anbefaler imidlertid at forslaget **ikke vedtas på nåværende tidspunkt**, med bakgrunn i følgende forhold:

- **Økonomiske hensyn:** Installering av varmepumper i oppgangene vil innebære betydelige investeringskostnader samt fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter. Estimert kostnad totalt 1,8 mill kun for anskaffelse av pumpene.

- **Energi kartlegging:** Borettslaget har nylig gjennomført en energi kartlegging. I fremtidige prosjekter vil vi ta denne i betraktning når vi vurderer videre prosjekter.
- **Helhetlig prioritering:** Borettslaget står foran andre større og nødvendige prosjekter, blant annet rehabilitering av fasadene. Styret vurderer det som mer hensiktsmessig å bruke tilgjengelige midler på tiltak som allerede er definert som kritiske for bygningsmassen.
- **Alternativt tiltak:** Styret vil på et senere tidspunkt vurdere enklere og mer kostnadseffektive tiltak, som for eksempel å montere dører i vindfangene. Dette kan gi bedre temperaturkontroll og redusert trekk uten store investeringer.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler styret at generalforsamlingen **stemmer imot forslaget slik det foreligger**.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **23**
Antall stemmer mot saken: **163**
Antall blanke stemmer: **45**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Installering av varmepumper i oppganger for å sikre jevnere temperatur i leiligheter kalde og varme perioder av året.

> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede det foreslåtte tiltaket, herunder vurdere det opp mot andre relevante løsninger. Resultatet av utredningen legges frem for generalforsamlingen på et hensiktsmessig tidspunkt før eventuell videre beslutning.

Antall stemmer for vedtak 1: **12**
Antall stemmer for vedtak 2: **124**
Antall blanke stemmer: **45**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

17. Honorar til komiteer og utvalg

Fremmet av: Hæge Ommundsen

Det foreslås sosialutvalg og tunutvalg i tillegg til valgkomiteen. Det nedlegges mange arbeidstimer i de forskjellige utvalg og komiteer. Det er på tide med et generalforsamlingsvedtak at de som stiller opp og legger ned mange arbeidstimer i slike utvalg og komiteer, bør honoreres. Det vil da muligens bli lettere å rekruttere til positiv deltakelse.

Forslag til vedtak

Medlemmer av utvalg og komiteer, bør få et minstehonorar for sin deltakelse. Styret foreslår summen.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse for arbeidet i inneværende periode.

Å sitte i valgkomiteen i Fagerholt borettslag er en krevende oppgave. Det handler ikke bare om å finne kandidater, men å finne de riktige kandidatene – personer som både har kompetanse, tid og motivasjon til å påta seg styreverv. I tillegg mottar komiteen mange forslag og innspill fra beboere, og det er ofte sterke meninger og stort engasjement knyttet til hvem som bør sitte i styret. Dette fører til mange henvendelser og vurderinger rundt samme saker, og gjør arbeidet både mer omfattende og tidkrevende.

Valgkomiteen har i denne perioden vist stor innsatsvilje og tålmodighet i sitt arbeid, og styret mener det er riktig å honorere dette.

Styrets innstilling: Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at komiteer honoreres. Generalforsamlingen godkjenner at Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden 2024-2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av tillitsvalgte

Å sitte i styret er et viktig ansvar. Det krever engasjement for fellesskapet og vilje til å arbeide for borettslagets beste. Styret bør speile mangfoldet i beboermassen og være åpent for nye perspektiver og initiativ.

Tillitsvalgte må ta beslutninger med respekt, helhetssyn og langsiktig tanke. Slik skaper vi et inkluderende og trygt bomiljø – sammen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
3. Bjørn Lycke (Ekstern)
1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen
2. Øyvind Stabell (Ekstern)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen (131 stemmer)

Følgende stilte til valg:
1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen
2. Bjørn Lyche (ekstern)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen (120 stemmer)
1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen (133 stemmer)
2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen (118 stemmer)
3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen (115 stemmer)

Følgende stilte til valg:
4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen
1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen
2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen
3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
3. Annie Haaland (110 stemmer)
2. Drazen Mrvac (128 stemmer)
1. Hæge Ommundsen (119 stemmer)
4. Unni Snilsberg (125 stemmer)

Følgende stilte til valg:
5. Kari Gjersum
3. Annie Haaland
2. Drazen Mrvac
1. Hæge Ommundsen
4. Unni Snilsberg

Tunutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
4. Anne Mari Endresen G-tunet (125 stemmer)
2. Frida Hallås E-tunet (120 stemmer)
5. Stein Johansen G-tunet (126 stemmer)
3. Berit Narten F-tunet (125 stemmer)
1. Inger Sletmoen E-tunet (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
4. Anne Mari Endresen G-tunet
2. Frida Hallås E-tunet
5. Stein Johansen G-tunet
3. Berit Narten F-tunet
1. Inger Sletmoen E-tunet

19. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 660.000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår et samlet styrehonorar på 660 000 kroner for perioden. Dette beløpet er nøye vurdert og reflekterer både arbeidsmengden, ansvaret og kompleksiteten i arbeidet styret har stått i det siste året.

Vi ønsker å være åpne og tydelige på hvorfor dette honoraret foreslås:

Omfang og arbeidsmengde
Styret har lagt ned betydelig med tid i perioden – langt utover det som kan betegnes som frivillig innsats. Det gjelder både løpende drift, vedlikehold, økonomisk oppfølging og ikke minst arbeidet med prosjekter som gir verdifullt løft for borettslaget.

Kompetanse og ansvar
Å sitte i styret innebærer et stort ansvar. Vi forvalter fellesskapets verdier og tar avgjørelser som påvirker både bomiljø og økonomi. Flere av oss har relevant erfaring fra ledelse, økonomi og drift, og denne kompetansen har blitt aktivt brukt for å sikre god forvaltning, effektiv drift og gode prosesser i dialog med leverandører, kommunen og andre aktører.

Forventninger og tilgjengelighet
Vi er tilgjengelige for beboere året rundt – både på e-post, telefon og ved akutte situasjoner. Det forventes at vi stiller opp raskt når noe haster, og at vi har oversikt over alt fra tekniske anlegg til budsjett, HMS og konflikthåndtering.

Sammenlignbare borettslag
Honoraret er sammenlignbart med tilsvarende borettslag i størrelse og kompleksitet. Det er viktig at honoraret speiler realitetene i arbeidet – ikke for å berike, men for å anerkjenne innsatsen og gjøre det bærekraftig å ha et kompetent og engasjert styre over tid.

Vi håper dere støtter forslaget og ser verdien av et styre som står på for fellesskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vebjørn Hallås (114 stemmer)
Jeanette Nilsen (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vebjørn Hallås
Elisabet Haugan
Jeanette Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lilas al Taoyl (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lilas al Taoyl

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Anders Thorud /s/
Møteleder og protokollfører

Frida Hallås /s/
Protokollvitne

Elisabet Haugan /s/
Protokollvitne



FAGERHOLT BORETTSLAG BEBOERMØTE – 11. NOVEMBER 2025

Tema: Fasade-, vindus- og isolasjonsprosjekt

Styreleder ønsker velkommen og gir en kort introduksjon. Hun informerer også om fremgangsmåten for spørsmål under møtet.

PROGRAM

• Velkommen ved styreleder Jeanette Nilsen

• Presentasjon fra Favn

AGENDA FRA FAVN

- Bakgrunn for prosjektet
- Situasjonen I dag
- Fasade
- Vindu og balkongdør
- Foreløpige skisser
- Dette skjer videre

OM FASADEPROSJEKTET

Fasaderehabiliteringen skal sikre bygningsmassen for mange år fremover, samtidig som bygningene får et helhetlig og moderne uttrykk. Arbeidet omfatter etterisolering, ny tegl/puss, og vurdering av utsmykning, detaljer og balkonger. Flere farge- og materialalternativer vurderes, alle i lyse og harmoniske toner. Målet er en varig løsning som kombinerer estetikk, vedlikehold og kostnadskontroll.

Takk for oppmøtet!

Følg med på Vibbo og oppslagstavlene for videre informasjon.

Det vil bli lagt ut et referat etter møtet.

Et lite utvalg av eksempler fra arkitekt Kile Stocholm:





Kontakt styret: fagerholt@styrerommet.no

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FAGERHOLT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266287
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. november kl. 17:00 til 4. november kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 183.

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:**
> Jeanette Nilsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Frida Hallås og Hæge Ommundsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **47**
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: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av Revisor

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at beboere stemmer for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

for Fagerholt Borettslag org nr. 950266287

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017,14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020, 17.06.2025.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid 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 en eller flere andeler i opptil 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.

(8) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer, pålydende og andelseiers navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en 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 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, jfr. 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 pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jfr. 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 opptil 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret godkjenner ikke ombygging av leiligheten til flere boenheter (kollektiv).

(5) 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 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 en 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. Andelseier dekker selv kostnadene med tiltakene.

(2) Bygningsmessige arbeider/endringer i egen bruksenhet som kan tenkes å medføre ulemper for naboer eller som berører bærende konstruksjoner, felles rør eller kanaler, flytting eller nyetablering av sluk eller som på annen måte kan tenkes å medføre økt risiko for skader eller økt vedlikeholdsansvar for borettslaget, er ikke tillat uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Arbeid som omfattes av denne bestemmelsen er f.eks. flytting eller økning av antall bad eller kjøkken i leilighet.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Brudd på ovennevnte bestemmelser vil kunne bli møtt med krav om tilbakeføring

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 varmtvannsbereder, vannklosett, 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, varmtvannsbereder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.

(4) Det skal søkes til styret i forkant av renovering/rehabilitering av våtrom. Arbeidet må gjennomføres i tråd med gjeldende regler i borettslaget og følge borettslagets retningslinjer for renovering/rehabilitering av våtrom. Borettslaget har refusjonsordning for bytte av sluk og nedstøpte vanntilførsler. Nærmere regler om refusjonsordningen, kompensasjonsbeløp osv. fremkommer i en

egen veileder for rehabilitering av bad. Refusjon forutsetter at veilederen følges, og at det kan dokumenteres at rehabiliteringen er gjort iht. veilederen.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel ol.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

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

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

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

(11) Andelseierens vedlikeholdsplikt. Lager her punkt 11. Ved bytte av varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling i tørre rom skal beboere installere FG-godkjent lekkasjestopper.

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:
- utskifting av vinduer/termoruter,
- inngangsdører til blokkene.
- reparasjon/utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
- sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Det som ikke omfatter borettslaget vedlikeholdsplikt er:
- Kabler nedlagt i betong for å redusere kuldebro (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 ulempe for

andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Borettslaget kan viderefakturere for utgifter som beviselig kan dokumenteres er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller bo-regler.

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 1 måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på bo-regler.

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

7-4 4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåkning på borettslaget fellesområdet.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder. Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling. Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

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 vær benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 9
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

- Konstituering
  - Opptaking av navneliste.
  - Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
  - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- Godkjenning av årsberetning fra styringen
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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.

9-9 Valgkomiteens retningslinjer

Valgkomiteen bør bestå av minst 3 høyst 5 medlemmer med balanse i kjønn og bakgrunn.
Funksjonstiden er minimum 1 år og høyst 2 år og velges av generalforsamling.
Medlemmer kan gjenvelges.

Valgkomiteens mandat er forankret i instruks (vedlagt).
Valgkomiteens honorar bestemmes av generalforsamling

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 dretallsvern

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, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- Ved endringer av vedtektene kap. 2, 8.ledd bokstav a første punktum må enten Oslo kommune samtykke i vedtektsendringen eller laget må innfri lånet gitt av Oslo kommune knyttet til spesialleilighetene.

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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Bo-regler for Fagerholt Borettslag



vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017,14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020, 24.05.2023, 17.06.2025.

1. INNLEDNING

Fagerholt Borettslag er et andelslag. Andelseierne er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand. Alle borettslagets utgifter dekkes av felleskostnadene (husleie) og andre inntekter.

Brudd på vedtekter eller bo-regler er brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget, og kan etter 3 skriftlige varsler føre til pålegg om tvangssalg av andelseiers leilighet. Andelseier er ansvarlig for at bo-reglene overholdes av alle medlemmer av sin husstand og sine gjester.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Støy

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

2. Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08:00 og kl.19:00 mandag – fredag. Lørdag fra kl. 09.00 – 18.00. Søn-, helligdager, julaften og nyttårsaften forbudt med støyende aktiviteter.

3. Andelseier plikter å varsle oppgangens andelseiere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten. Ved oppussing i leiligheten som medfører støy, skal det henges opp oppslag godt synlig hvor det informeres om når det skal gjennomføres og hvem som utfører dette arbeidet. Det skal også medføre kontaktinfo både på andelshaver og håndverker.

4. Alle andelseiere oppfordres til å vise hensyn og ikke være til sjenanse for hverandre.

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
   a) Styret kan med kort varsel pålegge beboere å gi adgang til leiligheten for kontroll av tekniske installasjoner og ventilasjon. Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret i henhold til borettslagsloven vurdere begjæring om tvangssalg.

2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.

3. Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger ikke frostskades.

4. Alle andelseiere er ansvarlig for at røykvarsler i leilighet fungerer og at de har lært seg bruken av brannslukningsapparatet. Apparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp ned 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftsleder. Batteri i røykvarslere skal kontrolleres årlig.

2.3 TV, radio og parabolantenner

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.

2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjennelse.

3. Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjennelse.

2.4 Balkonger, vinduer og markiser

1. Bygningsmessige endringer av balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.

2. Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på balkongen.

3. Andelseier er ansvarlig for eventuelle markiser, og har ansvar for vedlikehold og kostnader til reparasjoner. Farlige markiser skal demonteres.

4. Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på balkong må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende.

5. Lufting må gjøres inne på balkongen.

6. Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av balkong er ikke tillatt.

7. Lufting/tørking av tøy er tillatt alle dager, også på søndager og helligdager, under forutsetning av at det gjøres på en måte som ikke virker skjemmende eller til sjenanse for naboer.

8. Grilling på balkong er kun tillatt med gass-/elektrisk grill.

9. Balkongens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit 5 S 1002 Y

10. Vinduskarmer på balkong skal males med: lys grå vindusmaling farge S 3502Y

11. Rekkverket i stål skal males med: sølv bengalakk/hammerlakk

12. Balkonggulvet skal males med epoxymaling – lys grå.

13. Det må ikke kastes søppel, mat eller andre gjenstander ut fra balkong.

14. Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter, og skaper lekkasje og fuktskader. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning.

15. Ved rengjøring av balkong påse at det ikke kommer vann inn til naboene.

16. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på balkong.

17. Innglassing av balkong er kun tillatt av borettslagets leverandør, som har godkjenning fra Plan og bygningsetaten.

2.5 Dyrehold

1. Det er tillatt å holde 1 husdyr pr husstand, som skal registreres hos driftsleder.

2. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året.

3. Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne.

4. Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.

5. For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

3.1 Bruk av innvendige fellesområder

1. Inngangsdør til oppgangen og dører til fellesrom skal holdes låst.

2. Slipp ikke inn ukjente som ringer på calling anlegget.

3. Dørmatter skal tas inn kvelden før det er vasking i oppgangen.

4. Kjellerdør skal holdes låst.

5. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet.

6. Påse at barn ikke leker med heisene.

7. Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, på etasjeplan, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.

8. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.

9. Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene.

10. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder/areal. Hvis dette oppdages, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for å få fjernet dette.

3.2 Bruk av boligen

1. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall slik at det kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløp

2. Det må ikke helles ildsfarlige væsker/matolje i avløp/kjøkkenvask.

3. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på bad jevnlig.

4. Andelseier må kjenne til hvor leilighetens hoved kran er installert og hvordan denne stenges. Det er for å begrense vannskader.

5. Det anbefales å vise hensyn ved røyking på balkong, da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter/naboer.

6. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom, garasjeanlegg, oppganger, heiser og kjeller.

7. Andelseier som disponerer hage er forpliktet til å holde hagen alminnelig pen.
8. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.

9. Andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90 cm fra 1 – 5 etg. og 110 cm fra 6 etg. til toppetg.

10. Alle beboere plikter å holde egen leilighet og balkong ryddig og fi for søppel, lagrede gjenstander og

annen oppsamling som kan utgjøre en brannfare, tiltrekke skadedyr eller være til hinder for vedlikehold og sikkerhet i bygget.

Oppsamling av store mengder eiendeler – helsetruende og brannfarlig oppbevaring – er ikke tillatt. Dette er særlig viktig av hensyn til brannsikkerhet, godt inneklima og trivsel for alle som bor i borettslaget.

Dersom man har behov for mer lagringsplass, finnes det muligheter for å leie eksterne lokaler, eller man kan settes på venteliste for å leie en ekstra bod dersom borettslaget har ledig kapasitet.

Ved godt begrunnet mistanke om alvorlige brudd på denne regelen, har borettslaget rett til å kreve inspeksjon av boenheten. Beboer vil bli varslet på forhånd, og eventuell inspeksjon skal gjennomføres på en respektfull og hensynsfull måte.

3.3 Oppussing/ombygging av boligen

1. Dersom det skal legges varmekabler eller nytt gulvbelegg/fliser på bad, kreves en vanntett membran som føres minst fem centimeter opp på vegg, og under ytre veggbekledning. Vegg i våt sone skal påføres flytende membran.
2. Rørleggerarbeid skal utføres av autorisert rørlegger.
3. Elektrisk arbeid skal utføres av autorisert el. installatør.
4. Arbeidet for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (Ref. borettslagets vedtekter)

3.4 Bruk av fellesvaskeri

1. Regler for bruk av vaskeriene skal følges nøye.
2. Det er ikke anledning til å vaske eller tørke tøy til andre enn de som bor i leiligheten/borettslaget.
3. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.
4. Vask av mopper, tepper og ryer er kun til **privat** hushold.
5. Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
6. Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
7. Maskiner og utstyr skal behandles som om det var ens eget.
8. Det er ikke tillatt å ha med dyr i vaskeriet med unntak av offentlig godkjente servicehunder.
9. Det er ikke tillatt å la barn være i vaskeriet uten oppsyn.
10. Vasketid må overholdes.
11. Klær som blir liggende i maskinene, blir fjernet og må hentes på driftsleders kontor.
12. Slå av lys og utstyr etter bruk.
13. Forlat vaskeriet ryddig og rengjort.
14. Feil ved maskiner og utstyr meldes til driftsleder

3.5 Avfall/Søppel

1. Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsdunker.
    - Grønn pose – matavfall
    - Blå pose – plast
    - Vanlig pose – restavfall

Det er egne dunker for papir/papp, og egne containere for glass og metall.

2. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor avfallsdunkene.

3. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel på etasjeplan eller i oppgang.

4. Større avfall skal ikke hensettes i fellesarealer. Kan eventuelt kastes på kontainer/komprimatorbil som kommer på hvert tun hvert kvartal. Andelseiere må selv kaste avfall/søppel i kontainer/på bilen. Se oppslag i tavlene og vår hjemmeside.

3.6 Grøntanlegg (uteområder)

1. Grøntanlegg, med plener og beplantinger er felles eiendom.

2. Utebenker/-bord skal ryddes etter bruk.

3. Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og kastes i egen avfallsbeholder.

4. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.

5. Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt i blokkenes inngangspartier, på borettslagets tun og plener.

6. Hærverk og tagging blir politianmeldt.

3.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

1. Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.

2. Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.

3. Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.

4. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.

5. Av- og pålessing inne på tun i mer enn 30 minutter er ikke tillatt, foruten ved inn- og utflytting. Driftsleder må orienteres. HC andelseiere er fritatt for tidsbegrensningen.

6. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang i borettslaget.

7. Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til driftsleder.

8. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.

9. Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet. Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt. Kun godkjente kabler skal benyttes.

10. Reparasjon av kjøretøy som medfører søl eller er til sjenanse for beboere kan ikke utføres på borettslagets fellesområder.

11. Faste parkeringsplasser skal benyttes til kjøretøy med gyldig kjennemerke.
    a. Motorsykler og mopeder kan parkeres dersom det er plass til dette eller på egne plasser som leies ut.

12. Gjesteparkering er tillatt innenfor oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget for alle typer motorkjøretøy med kjennemerke. Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn sammenhengende og deretter er det karantene i 24 timer. Gjesteparkering skal registreres på http://gjest.p-service.no innen 20 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Ved registrering på http://gjest.p-service.no er det tilstrekkelig å registrere kjøretøyets kjennemerke og hvor lenge gjesteparkeringen skal vare. Det er

mulig å registrere for 6 timer, 1 døgn, 2 døgn og 3 døgn. Ved registrering på 6 timer er det ikke karantenetid på 24 timer. Styret og driftsleder kan i enkelt tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.

13. Andelseiere kan stå på gjesteparkering i maks 1 time ved bruk av urskive. Skiven **kan** kjøpes på driftsleders kontor. Gjelder ikke HC andelseiere.

14. Handikapplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.

15. De som har elektronisk portåpner til garasjeanleggene er selv ansvarlig for denne.

16. Parkeringsplass som følger leiligheten skal disponeres av andelseier eller kan leies ut.

4. ANDRE FORHOLD

4.1 Meldinger, rundskriv, hjemmeside og annet

1. Det er andelseiers plikt å sette seg inn i borettslagets:

   - vedtekter
   - bo-regler
   - informasjonsskriv
   - innkalling til Generalforsamlingen,
   - oppslag på oppgangens informasjonstavle,
   - oppslag på informasjonstavlen i heisen,
   - informasjon på borettslagets nettside www.fagerholtbrl.no

2. Andelseier bør delta på generalforsamling og andelseiermøter.

3. Andelseiere bør delta på dugnader, Rusken og bortkjøring av større avfall, dette er en fin måte å bli kjent med andre i borettslaget.

4. Postkasseskilt skal være den typen styret har fastsatt. Kontakt driftsleder for bestilling.

5. Endring av navn på calling anlegg. Kontakt driftsleder.

4.3 Klage over brudd på bo-reglene

1. Klage over at en andelseier har overtrådt bo-reglene skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Klagen skal inneholde:
   - Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett)
   - Navn på klager, oppgang, leilighetsnummer, telefon og e-post.
   - Navn på påklagede, og eventuelt oppgang og leilighetsnummer.

4.4 Skader på borettslagets eiendom

1. Andelseier er ansvarlig for skade som de selv og medlemmer i deres husstand gjør på borettslagets eiendom. Oppgjør for dette skjer i henhold til borettslagslovens § 5-13, samt lov om skadeerstatning av 13. juni 1969.

Oslo

26269

Forslag til bebyggelsesplan for østre del av felt A på Trosterud, gnr. 142, bnr. 7 m.fl., samt endring av regulering av tomt for butikker til tomt for barneinstitusjon.

26269 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196902841

Vedtaksdato: 07.08.1969
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1422

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Saksnr.	Tegnr.
Arbeidets art	Innlevert	
Bygningens art		
Byggherre		
Byggemelder		

24 OKT. 1973

Sendes kontoret for
park- og idrettsanlegg.
Oslo bygningskontroll, den _____

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 NOV 1973

612A

Anleggssjef		
Driftssjef		
Personalsjef		
Prosj.sjef	X	
R. Konsulent		
U.direktør		
Økonomisjef		
Revisjon		

OSLO KOMMUNE
29 OKT. 1973
Kontoret for
Park- og idrettsanlegg

ØS/RL. 612A

142/7 M.FL. GRUPPE G, TROSTERUD, FELT A.
Oslo bygningskontrolls eksp. av 24.10.73.

./. Sendes med vedlegg tilbake til Oslo bygningskontroll.

Den innsendte plan anbefales godkjent.

Hagebrukskontoret må varsles når anlegget er ferdig opparbeidet.

Oslo, den 2. november 1973.
Kontoret for park- og idrettsanlegg

Øystein Syvertsen
prosjekteringssjef

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 • 20 72 10

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JAN 1974

Arkitektkontoret
Rinnan og Tveten,
Blindernveien 7,
OSLO-3

Oslo, den 26. november 1971

Denne sak behandles av:
Distr.arkitekt Giertsen

Vår sign.	J.nr.	Sak nr.	Deres ref.	Deres skriv av
FG/GL	71/2406			

All post adresseres til bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler. Ved svar bes J.nr. (evnt. sak nr.) angitt

Saken gjelder

Gnr. 142 bnr. 7 m/fl. Trosterud felt A (nedre del).
Blokker og höyhus.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Bygningskontrollen finner å kunne betrakte samtlige blokker og høyhus som bygges på Trosterud under ett som et byggearbeide hvor de tidligere bestemmelser kommer til anvendelse.
En har i denne forbindelse lagt vekt på at de første bygninger ble prosjektert før de nye byggeforskriftene trådde i kraft.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
fem.

Finn Giertsen

ES/LH

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Tillegg
Nota nr. 01680

Mott.nr. 142/7 m.fl. Gruppe G. Trosterud felt A.	Journalnr. 70/3122
Arb. art. Boligblokker.	Dato 6.5.1974

Arkitektkontoret
Rinnan og Tveten
Blindernveien 7

OSLO 3.

Beløpet betales til:
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen,
Trondheimsveien 5 I
kl. 10—14,
Bankgironr. 1609.04403 26
Postgironr. 34471.
Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 100,-	kr.	kr. 100,-

OSLO BYGNINGSKONTROLL
-9 MAI 1974

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.

clak

SKJ. 8. 8000 ANDVORD - 26388/72. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens rep.

Arbeidssted: Trosterud felt A 142/7 m.fl. Gruppe G.	Journal nr.: 70/3122	Tegn.nr.
Arbeidets art: Boligblokker.	Innlevert: 4.11.70	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3.		

ES/LH

Sendes helserådet i anledning

söknad om dispensasjon fra kravet om 2 dörer mellom w.c. og oppholdsrom.

Det vises til brev datert 7.1.74 samt tegning som er merket bilag til brev av 7.1.74.

Oslo bygningskontroll, den 6. mai 1974

Elsa Stav
arkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 MAI 1974

AHJ/ES

Sendes Oslo bygningskontroll.

Helserådet har i møte i en lignende sak ikke anbefalt direkte dørforbindelse mellom stue/kjøkken og W.C.

Under henvisning hertil kan vi ikke anbefale søknaden.

Oslo helseråds avd. for bolighygiene
Oslo 8. mai 1974.

J. Moseng

A. Hjelmerud

Arkitektkontoret
Rinnan og Tveten
Blindernveien 7
OSLO 3

22. mai 1974

Arkitekt Stav

ES/GL 70/3121-3122, 71/2400+2404.

Vedr. Trosterud felt A - gnr. 142 bnr. 7 m.fl.
Fagerholt og Stubberudlia borettslag.
Söknad om dispensasjon.

Det vises til Deres brev av 7.1.74 angående söknad om dispensasjon fra kravet om 2 dörer mellom v.c. og oppholdsrom.

Bygningskontrollen kan ikke gi ovennevnte dispensasjon. Det vises til skriv datert 8.5.74 fra helserådet. Gjenpart vedlegges. Bygningskontrollen henholder seg til helserådets uttalelse.

Om klageadgang m.v. vises til dette arks bakside.

Dör må innsettes mellom stue/kjökken og entre. Döra må inntegnes på planene. Korrigerte plantegninger imöteses.

En gjör oppmerksom på at en dör mellom trapperom og oppholdsrom/ soverom ikke er tillatt på grunn av lydisolasjonen. En viser til byggeforskriftenes kap. 53:32.

Det vises til vedlagte kopi av skriv fra Norges byggforsknings-institutt angående lydisolasjon.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

---

for Elsa Stav

E. Hemstad
arkitekt

Oslo Bolig-og Sparelag,
Hammersborg torg 1,

Oslo 1.

19. juli 1974.

Arkitekt Stav

ES/SH 70/3121- 70/3122- ~~71/2400-~~ 71/2404

Gnr. 142 bnr. 7 m.fl. Trosterud felt.
Boligblokker.
Byggherre: OBOS.

Det vises til Deres brev av 10.6.74.

Etter fornyet vurdering av saken vil bygningskontrollen ikke motsette seg dispensasjonssöknad i ovennevnte brev på betingelse av at dör mellom entrè og oppholdsrom innsettes så snart en av beboerne klager over ulemper i forbindelse med en dör mellom W.C. og oppholdsrom.

Dör mellom entrè og oppholdsrom må også innsettes dersom myndighetene på et senere tidspunkt kommer med dette krav.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Elsa Stav

Gjenpart sendt: Arkitektkontoret
Rinnan og Tveten,
Blindernvn. 7,

Oslo 3.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument Oversendes i anledning
Helserådet. ferdigbesiktigelse.

Bygningskontrollens rep.

Arbeidssted: 14277 m.fl. Gruppe 9, Trosterud relt A	Journal nr: 70/3122	Tegn.nr: 1-2-3-4-5-6-7-8- 9-10-11-12-13-
Arbeidets art: Boligblokker med parkeringsplasser under tun.nr. 1-2-3-	Innlevert: 4/11-70	7 JAN. 74
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Byggemelder: Ark.kont. Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3		

AHj/ESP

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Det er ikke anordnet forrom for W.C. i 21 leiligheter som forlangt i approbasjonen.

Forøvrig ikke noe å bemerke.

Oslo helseråds avd. for bolighygiene
1. februar 1974.

J. Moseng

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 FEB 1974

A. Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Oversendes i anledning ferdigbefaktigelse.

Bygningskontrollens nr.

Arbeidssted: 142/7 m.fl. Gruppe G, Trosterud felt A	Journal nr.: 70/3122	Tegn nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-
Arbeidets art: Boligblokker med parkeringsplasser under tun.nr. 1-2-3-	Innlevert: 4/11-70	K. Løland.
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Byggemester: Ark.kont. Hinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3		

Saksbehandler:
Bj.Hamborg/KK
J.nr. 849/74.

OSLO BRANNVESEN FEIERVESEN
SN 00843 - 4 FEB 74
BEH. AV: SAK: 111

Sendes til Oslo bygningskontroll

Ferdigattest kan anbefales utstedt.

Oslo, den 14. februar 1974.

Bygningsavdelingen

Oddmund Schei
overingeniør

Bjarne Hamborg
Bjarne Hamborg
brannInspektør

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 FEB 1974

Oslo Kommune
Kontoret for park- og idrettsanlegg
Kingosgt. 17 Tlf. 38 18 70

OK/IK. 612A

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 SEP 1974

Oslo bygningskontroll
Trondheimsveien 5
OSLO 1.

FAGERHOLT BORETTSLAG, GRØNNANLEGGET.
VEDR. GNR. 142, BNR. 7 M.FL.
JNR. 518/70 - R 685-686-687-688/7 R.
BLOKK E - 1-2-3-OG 4
JNR. 461-47-48-49-50/71
BLOKK D - 1-2-3-4 OG 5.
JNR. 468-471/71. BLOKK G - 1-4.
JNR. 472- 475/71 BLOKK F - 1-4.
JNR. 915/916/71. PARKERINGSHUS 1 OG 2.

Etter anmodning har vi sett på grønnanlegget og funnet det opparbeidet.

Oslo, den 16. september 1974
Kontoret for park- og idrettsanlegg

Johan Kristensen
bygartner

Olav Kvam
hagebrukskonsulent

O.K. 10000. 2-73. M. F. A/S

Murmester Ola Nafstad
Kr. Stensrud & Sön A/S
Økernveien 9
OSLO 6.

29. januar 1975

Overingeniør Vevle

Ov.a/SB 69/2922-70/3121-70/3122
71/2400-71/2401-71/2402-71/2403-71/2404-71/2405-71/2406-71/2407
71/2408-71/2409

Gnr. 142, bnr. 7, Trosterud.
Boligblokker.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Det beramme ferdigbesiktigelse torsdag 6.2.75 Kl.0930 for ovennevnte blokker.

De bes møte utenfor blokk 01 (j.nr. 71/2400).

Dersom tidspunktet for ferdigbesiktigelsen ikke passer, ber en om å bli kontaktet snarest mulig.

For bygningssjefen

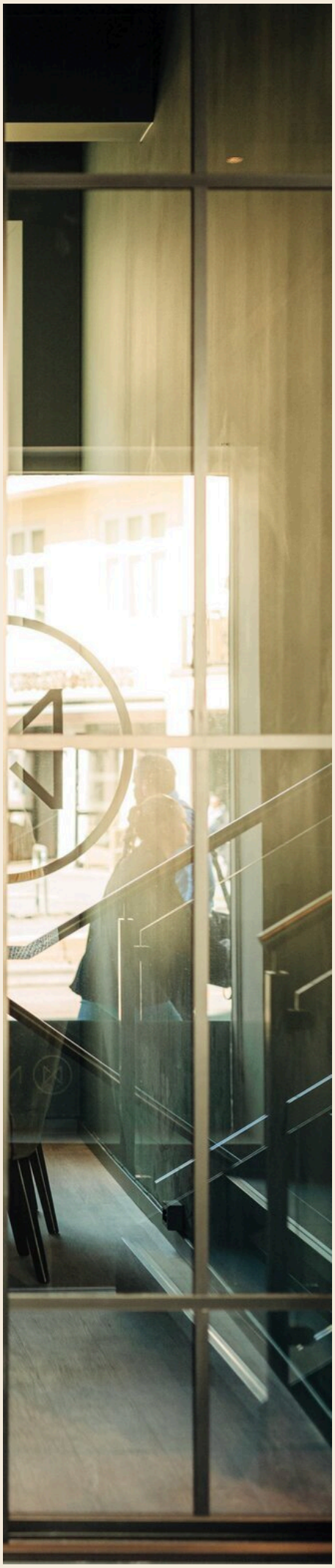
Olav Vevle
Overingeniør

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

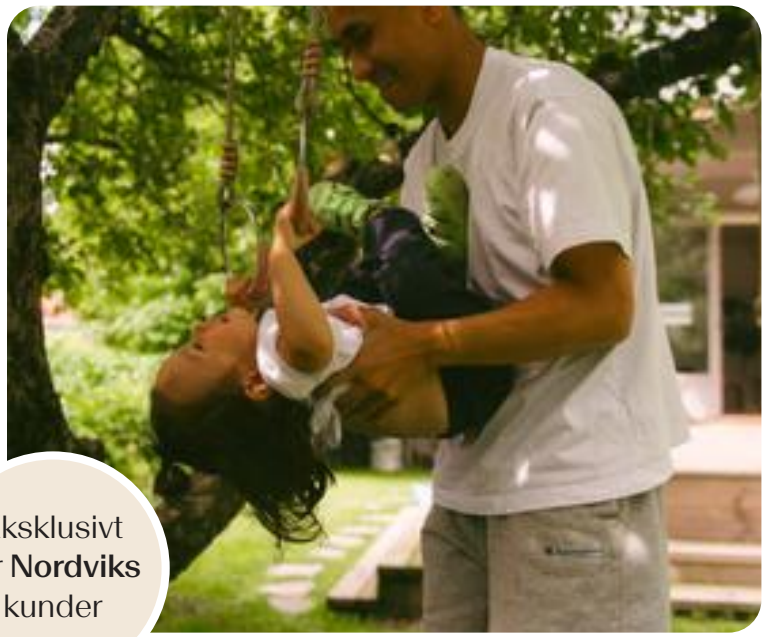


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0304/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dr. Dedichens vei 34 0675 OSLO
Matrikkel: Gnr 142, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Stian Pedersen

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
s.pedersen@nordvikbolig.no
908 84 692