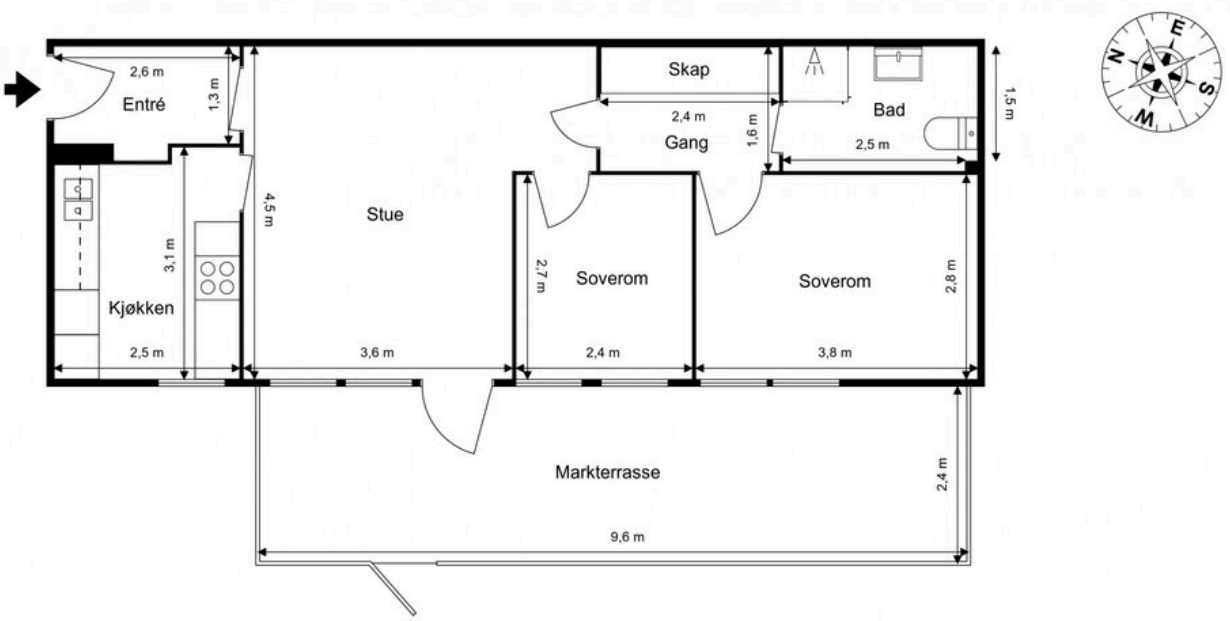
NORDVIK

Paal Bergs vei 27

2 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Paal Bergs vei 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
51	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
199	Kontaktinfo
202	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
205	Forbrukerinformasjon om budgivning
206	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 3-roms - Vestvendt markterrasse på 23 kvm - Fin utsikt - V.v. og fyring inkl. - Nærhet til Østensjøvannet

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**4 471 357,-**
Fellesgjeld	**172 208,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 080,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Paal Bergs vei 27 - En lys og tiltalende 3-romsleilighet med utgang til stor markterrasse med gode solforhold. Her har man fin utsikt over store tilliggende friområder.
Det er et rolig og barnevennlig boligområde med umiddelbar nærhet til nydelige Østmarka med fine turmuligheter og badeplasser. Kort vei til alle fasiliteter, og gangavstand til t-bane og buss samt skoler og barnehager.

Høydepunkter:

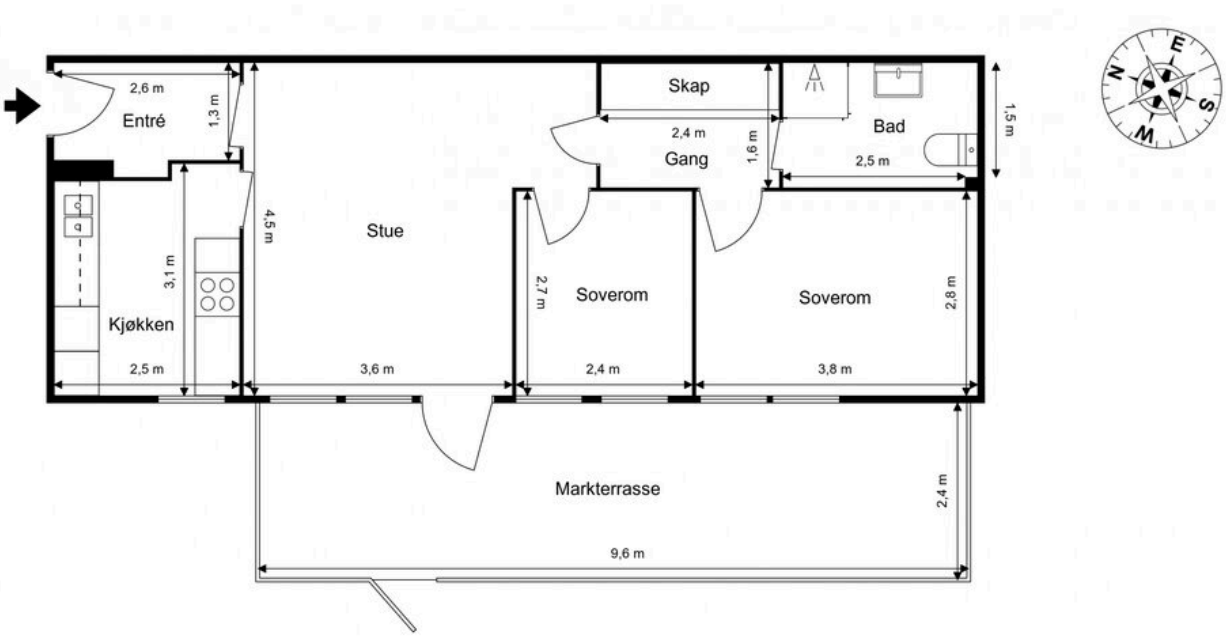
- Vestvendt og solrik markterrasse på ca. 23 kvm
- Leiligheten har nymalte overflater og gulv
- Fin utsikt
- Meget god intern beliggenhet
- Barnevennlige omgivelser
- Varmtvann og fyring inkl.
- Ingen dok. avgift
- Nærhet til kollektivtilbud
- Kort vei til marka og turområder
- Rolig beliggenhet og fine grøntområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

PAAL BERGS VEI 27, 0692 OSLO

U1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


















SIEMENS








dreams
come
true


Love Ritual
Hand Soap


Welcome



Bråten badeplass byr på fine bademuligheter og gode sommeropplevelser.





Rustad skole



Flott fotballbane i nærområdet - perfekt for aktivitet og lek.

Bogerud T-bane: Bogerud T-banestasjon gir enkel og effektiv forbindelse til sentrum.





Bakkehavn barnehage: Trygg og hyggelig barnehage med kort vei fra boligen.

Skraperudtjern - et populært tur- og rekreasjonsområde året rundt.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0158/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Paal Bergs vei 27, 0692 OSLO
Gnr 163, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 87 i Fagergåsa Borettslag, org.nr. 953948400

Selger
Senad Ibrisevic

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 299 149,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 308 649,- (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.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 23 kvm. Markterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjeller på ca 0,5 m². Merket 0-1.
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 0-1.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger.
Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Innhold
Entré
Velkommen inn i en innbydende entré med flislagt gulv, som er både praktisk og slitesterkt. Her er det gode oppbevaringsmuligheter med plass til skoskap og knaggrekke for yttertøy. Moderne spotter i himlingen.

Stue
Boligen byr på en romslig og luftig stue med fleksibel planløsning, hvor det enkelt kan etableres både sofagruppe og spiseplass.
Store vindusflater og balkongdør sørger for rikelig med naturlig lys, som gir rommet en lys og hyggelig atmosfære.
Overflatene er malte, og gulvet er av nyere dato.
Fra stuen er det utgang til en stor og skjermet

markterrasse på hele 23 kvm. Her får du en flott uteplass med god plass til både loungemøbler og grill. Deler av terrassen er overbygget, noe som forlenger utesesongen og gjør dette til en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Terrassen har flislagt gulv og en fin, åpen utsikt.

Kjøkken
Lyst kjøkken fra 2005 med klassisk innredning. Enkelte overskap har fronter med innfelt glass som gir et elegant preg. Benkeplaten er i heltre med god arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med ettgreps armatur fra Mora og ventilator med kullfilter.
Det er integrert stekeovn og platetopp, samt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilasjonen er løst med en kombinasjon av omluft og naturlig ventilering.

Soverom
Boligen har to lyse og romslige soverom med gode lysforhold og lite innsyn. Begge rommene har flere vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Hovedsoverommet er av svært god størrelse, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning

Bad
Flis på gulv 16x60 og flis på vegger 20x20.
Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.
Badet er fra 2005 (opplyst fra eier).
Badet er innredet med servant med tilhørende skap, armatur fra Oras, veggskap med glassfront, dusjkabinett og gulvstående toalett.
Det er mekanisk avtrekk.

Bod
Boligen disponerer en praktisk kjellerbod på ca. 2 kvm, som gir ekstra lagringsplass.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue TG2 gis grunnet feil fall, overflater.
- Kjøkken - Overflater og innredning TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate/sokkellist, ikke bruk av automatisk vannstopper.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 gis grunnet kullfiltervifte, ikke sug i ventilator.
- Avløpsrør TG2 gis grunnet alder.
- Vannledninger TG2 gis grunnet alder, ikke påvist egen stoppekran i leiligheten, stoppekran til bad fungerte ikke som tiltenkt.
- Vannbåren varme TG2 gis grunnet alder.
- Våtrom: Bad - Overflater TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater dør/bad, misfarget silikonfuge.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, løst gulvstående wc.
- Våtrom: Bad - Ventilasjon TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad, ikke sug i avtrekk ved enkel test.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Våtrom: Bad - Fukt Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

33 andelseiere i Fagergåsa Borettslag disponerer og har evigvarende bruksrett til 33 p-plasser i garasjeanlegget i kjelleren til Rustadterrassen Borettslag. Avtale signert 02.04.2024 av borettslagene.
Bestemmelser vedr parkeringsplasser: Se husordensreglene.

Modernisering og påkostninger
2024-2026: Malt overflater og byttet gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Nye vinduer og balkongdør 2017 Balkong fronter 2018 via borettslag.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Gamle sikringer ble byttet til automatsikringer via borettslag, husker ikke årstall men fins sikkert i borettslagets dokumenter sammen med samsvarserklæring.

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: Fornyet rør 2024 firma Olimb via borettslag.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.
Vinduer/terrassedør er fra 2017.
Innerdører med ukjent alder.
Vest-vendt markterrasse på ca. 23m² med adkomst fra stue.
Balkong/terrasse rekkverk samt terrassedekket i 2018 via borettslaget.
Lagt fliser på gulv i nyere tid (opplyst av eier).

Innvendig:
Etasjeskille: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Kjøkken:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2005 (opplyst av eier).
Det anbefales å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med profilert fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass.
Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm.
Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Mora.
Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Bad:
Flis på gulv 16x60 og flis på vegger 20x20. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.
Badet er fra 2005 (opplyst fra eier).
Servantskap med en bredde på 90cm og profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras.
Veggskap med glass front. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, gulvstående wc og stoppekran.

Vannledning:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det er ikke påvist egen stoppekran til kjøkken i leiligheten.
Stoppekran til bad lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.
Stoppekran for kjøkken er plassert i felles kjeller.
Stoppekran for bad er plassert bak dusjkabinett.

Elektrisk:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Type anlegg: Radiatorer.
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.
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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg).
I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

HMS:
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter.
Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
Kjøkken: 2,22m.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Garderobeskap medfølger ikke.
Komfyr og oppvaskmaskin 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.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Fjernvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2250 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 080,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming og varmtvann, TV/internett, kommunale avgifter, avdrag/renter på felles lån, forretninsfører, drift og vedlikehold.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 133 583,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 534 333,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telenor Norge AS.

Borettslaget

Om borettslaget
Fagergåsa Borettslag tilhører USBL og ble ferdigstilt i 1963/1964. Det består av 208 leiligheter fordelt på åtte blokker.
Borettslaget ligger i rolige omgivelser med kort vei til skog og mark.
- Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl
- Revisor: Kpmg AS
- Fellesvaskeri
- Borettslagets nettside: fagergåsa.no

Det har vært noe sølvkre i borettslaget, borettslaget benytter Anticimex når dette oppdages.
Det vil påløpe medlemskaps gebyr til USBL på kr 350,- pr. andelseier ved kjøp.

Nytt malingsprosjekt- utbedring: For å utbedre avflassing, må gammel maling fjernes og ny maling påføres. Gjennomføring av maling av vestveggene er planlagt utført i løpet av 2025 og mulig resterende i 2026 (avhengig av vær etc). Kostnaden ved prosjektet er stor, og forventes å ligge på ca. kr. 3.200.000 inkl. mva. og inkludert ekstern prosjektleder.

Rørfornying i borettslaget ble ferdigstilt våren 2025. Arbeidet i alle leiligheter er nå ferdig, og brakkene er fjernet. Kostnad pr. skrivende stund er ca. kr. 11.200.000,- , som betyr at siste tredjedel av innvilget lån, ikke har måtte bli utbetalt pt.

Bunnledning - utsettelse: Den samlede nedetiden for rehabilitering av både rørstammer og bunnledninger ble lengre enn det entreprenøren forespeilet styret opprinnelig. Vi besluttet derfor å utsette rørfornying av bunnledningene. Årsaken er at styret vurderte at belastningen ville bli for stor for beboerne med ytterligere uker nedstegning. Borettslaget trenger nå «å komme seg til hektene» før rørfornying av bunnledningene gjennomføres om noen år.

Styret opplyser at det kan bli noe økning av fellesutgiftene fra ca. 01.07.2026.

Forventet utbedring av balkongtak som flasser, bør ikke gi øking utover ovennevnte. Ellers ingen andre store utbedringer pt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet)
2 - Medlem i Usbl

Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og blir avklart etter budrunden. 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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 172 208,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139000925, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 09.03.2026: 30 535 633
Andel av saldo: 125 730
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2047)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368649280, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 09.03.2026: 11 288 078
Andel av saldo: 46 478
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2054)
flytende rente
Lånet utbetales i flere omganger. Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 104,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 6 594 997,-, dette er før avdrag er fratrukket og avskrivninger tilbakeført.
I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 698 050,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold skal ikke sjenere de andre beboerne. Det må henges lapp i oppgangen i 14 dager (datert), og så sende den inn til styret sammen med søknaden etter 14 dager, hvis det ikke har kommet innsigelser, er dyrehold ok - kun 1 dyr. Se borettslaget regler for husdyr.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586802

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 526 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et veletablert og svært populært boligområde, med umiddelbar nærhet til både Østensjøvannet og Østmarka.
Her bor du fredelig, grønt og tilbaketrukket - samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.
Området byr på gode kollektivforbindelser, skoler og barnehager, samt et variert servicetilbud på blant annet Bogerud, Bøler, Bryn, Tveita, Skullerud, Lambertseter og Oppsal.

For deg som setter pris på natur og friluftsliv, ligger opplevelsene bokstavelig talt rett utenfor døren. Østensjøvannet er et av bydelens mest populære friområder, kjent for vakre turstier og et rikt fugleliv med over 200 registrerte arter.

I Østmarka finner du et stort nettverk av turstier, gang- og sykkelveier samt lysløyper som brukes flittig gjennom hele året. Her kan du nyte alt fra rolige skogsturer til mer aktive dager. Ulsrudvannet og Nøklevann byr på flotte badeplasser og mulighet for kano- og kajakkpadling om sommeren. Østmarksetra og Rustadsaga er hyggelige møteplasser for både store og små, mens Skraperudtjern er et populært sted for bading og lufting av hund.

Det er også gode sykkelforbindelser mot sentrum via oppgraderte traseer langs Østensjøveien og Alnaelva, noe som gjør det både raskt og trygt å komme seg til byen.

Gode aktivitets- og fritidstilbud:
Området har et bredt tilbud av aktivitetsmuligheter. Anleggene på Haraløkka, Rustadfeltet og ved Skullerudstua gir svært gode treningsforhold. I tillegg finner du lekeplasser, treningssentre og Bøler bad med varmtvannsbasseng i nærheten.

Servicetilbud:
Det er kort gangavstand til Bogerud senter, som tilbyr dagligvarebutikker, servicetjenester og helsestasjon. På Skullerud finner du også et variert tilbud med treningssenter, moderne klatrevegg og helsetjenester som fysioterapeut, lege og osteopat.

Bøler senter ligger kun én T-banestasjon unna og byr på butikker, bibliotek, idrettshall og svømmehall. For et større utvalg av shopping og servicetilbud er både Lambertseter senter og Bryn Senter lett tilgjengelige. Oslo sentrum nås enkelt og gir deg tilgang til alt hovedstaden har å by på.

Kollektivtilbud:
Fra boligen er det omtrent fem minutters gange til Bogerud T-banestasjon. Her går linje 3 med hyppige avganger, og du bruker ca. 18 minutter til Oslo sentrum. I tillegg er det kort vei til flere bussholdeplasser med gode forbindelser, blant annet linje 76, 79 og 70. Flybussen stopper også i nærheten, noe som gjør reisen til og fra flyplassen enkel.

Barnevennlig:
Boligen tilhører et attraktivt skoleområde med Rustad barneskole og Skullerud ungdomsskole i gangavstand. I nærområdet finnes også flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager. Nærmeste barnehage ligger kun et par minutters gange unna.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1967

Det foreligger ferdigattest Nye Balkonger - datert 1995

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.
Det er etablert ny markterrasse.
Nytt soverom ved stue har blitt etablert.
Deler av gang (hoveddel) var opprinnelig bod/kott (tilleggsdel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
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/

Pågående plansaker:

Saksnr: 201413992
Saken gjelder: Stallerudveien 61, 61C og 63. Regulering til hensynssone bevaring.

Saksnr: 202303164
Saken gjelder: Rustadgrenda 2 - Boliger

Saksnr: 202016460
Saken gjelder: Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole

Saksnr: 202556015
Saken gjelder: Enebakkveien 310 - Driftsbase for Sporveien

Saksnr: 202462831
Saken gjelder: Eterfabrikken

Saksnr: 202107988
Saken gjelder: Langbølgen 22 m.fl. - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole

Pågående byggesaker:
Stallerudveien 1 B - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202512616

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

301/163/81:
15.12.1986 - Dokumentnr: 82257 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

16.01.1963 - Dokumentnr: 612 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:1

28.03.1963 - Dokumentnr: 921563 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 167 bnr 25

04.06.2024 - Dokumentnr: 1515769 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:163 Bnr:80
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Fagergåsa Borettslag
Org.nr: 953 948 400
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Rustadterrassen Borettslag
Org.nr: 986 610 065
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om adkomst

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.

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
Vederlag:

Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling kr. 2 900,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura)- tilstandsrapport kr. 650,-

Grunnpakke leilighet kr. 8 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 000,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 17 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar 4900 per stk.*2 kr. 9 800,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 150,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 262,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 17. mars 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Paal Bergs vei 27

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

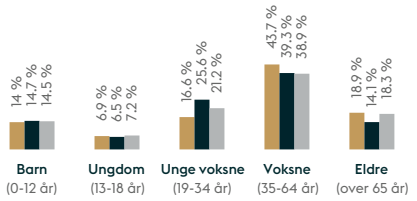
Offentlig transport

Bogerud T Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	3 min 0.2 km
Bogerud Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.6 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

Barnehager

Østensjøstua barnehage (1-5 år... 44 barn	3 min 0.2 km
Bogerud Gård barnehage (0-5 år... 135 barn	6 min 0.4 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 89 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rustad/Bogerud	2 143	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Rustad	5 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	8 min
Skullerud Sport Senter	16 min
EVO Bøler Senter	17 min

«Bogerud er et lite område med mangfold. Nærhet til marka og t-banen og kveldsol for alle! Bare litt billigere enn Bøler og Oppsal:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

Paal Bergs vei 27
0692 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1964
BRA:	58 m^2
BRA-i:	56 m^2
Rapportdato:	10.3.2026 (Gyldig til 10.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	10	0	3

Supertakst

GNR: 163 BNR: 81 ANR: 87

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Paal Bergs vei 27
0692 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40748

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue	TG2 gis grunnet feil fall, overflater.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate/sokkellist, ikke bruk av automatisk vannstopper.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte, ikke sug i ventilator.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, ikke påvist egen stoppekran i leiligheten, stoppekran til bad fungerte ikke som tiltenkt.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater dør/bad, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, løst gulvstående wc.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad, ikke sug i avtrekk ved enkel test.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert ny markterrasse.
Nytt soverom ved stue har blitt etablert.
Deler av gang (hoveddel) var opprinnelig bod/kott (tilleggsdel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
Kjøkken: 2,22m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2026

Rapportdato
10.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Senad Ibrisevic**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Paal Bergs vei 27, 0692 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**163**	Bruksnr:	**81**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**87**	Leilighetsnr:	**U0101**		

Byggeår: **1964** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets U1. Kjøkken og bad fra 2005. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,41m i soverom 1 . Laveste takhøyde måles til å være ca 2,19m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026-24	Byttet gulv samt malt overflater.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U1. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad.	**0**	**0**	**23**
Kjellerbod	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**58**	**56**	**2**	**0**	**23**

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på ca 0,5 m². Merket 0-1.
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 0-1.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

Type	Terrasse
Vest-vendt markterrasse på ca. 23m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong/terrasse rekkverk samt terrassedekket i 2018 via borettslaget. Lagt fliser på gulv i nyere tid (opplyst av eier).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Sprekte fliser/ riss i flisfuger. Avflassing av maling i overflate fra balkongen ovenfor.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. Overflatebehandling/utskiftninger anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/terrassedør er fra 2017. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Det registreres bruksmerker på innerdører.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

TG2:
Fuktsvelling i benkeplate/innredningen/sokkellist.
Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper da det er montert oppvaskmaskin i ettertid.

Beskrivelse
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2005 (opplyst av eier).
Det anbefales å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med profilert fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Mora.
Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate/sokkellist fungerer med registret avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper om det skulle oppstå en vannlekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Det registreres ikke sug ved enkelt test med papir.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Rens av filter anbefales. Om ikke sug fra ventilator blir bedre, kan det i ytterste konsekvens medføre at man må kjøpe ny ventilator.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er etablert ny markterrasse.
Nytt soverom ved stue har blitt etablert.
Deler av gang (hoveddel) var opprinnelig bod/kott (tilleggsdel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
Kjøkken: 2,22m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre/gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er kontrollert i 2024.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det er ikke påvist egen stoppekran til kjøkken i leiligheten.
Stoppekran til bad lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

Beskrivelse:
Stoppekran for kjøkken er plassert i felles kjeller.
Stoppekran for bad er plassert bak dusjkabinett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere/utbedre stoppekran til kjøkken/bad for å sikre at alt fungerer slik det skal.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gamle sikringer ble byttet til automatsikringer via borettslaget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Avvik registret: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 16x60 og flis på vegger 20x20. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2005 (opplyst fra eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Dør er plassert i dusjsone.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg .
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 90cm og profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Veggskap med glass front. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, gulvstående wc og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen. Løst gulvstående wc.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Feste gulvstående wc tilstrekkelig anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ytterligere undersøker av avtrekk anbefales ved å kontakte styret. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og kostander kan påløpe.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

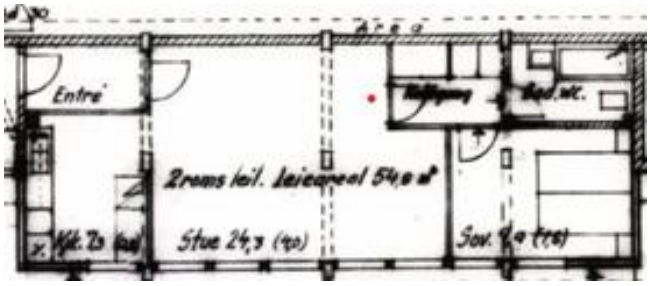
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Senad Ibrisevic	9578-5999-4-2250047	2026-03-10 16:55:09

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
10. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0158/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Paal Bergs vei 27, 0692 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Senad Ibrisevic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2005

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: SP586802
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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: Nye vinduer og balkongdør 2017 Balkong fronter 2018 via borettslag

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Gamle sikringer ble byttet til automatsikringer via borettslag , husker ikke årstall men fins sikkert i borettslagets dokumenter sammen med samsvarserklæring

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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: Fornyet rør 2024 firma Olimb via borettslag

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

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?

Nei

---

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: 14-0158/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Senad Ibrisevic	**2026-03-10**

Identifikasjon

Senad Ibrisevic

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

Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag		**Vår ref.:**	108/113	**Fødselsdato eier:**	20.08.1984
Paal Bergs vei 27		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0692 OSLO		**Eiere:**	Senad Ibrisevic		
Organisasjonsnr:	953 948 400	**Andelsnr:**	87		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 080**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 036
	Avdrag lån 1636.86.49280	65
	Renter lån 1213.90.00925	519
	Avdrag lån 1213.90.00925	268
	Renter lån 1636.86.49280	192

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	172 208	Gjeld siste årsoppg.:	172 208
Klient ajourf. lån:	41 823 711,72	Klient gj. s. årsoppg.:	41 821 676

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139000925, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 09.03.2026: 30 535 633
Andel av saldo: 125 730
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2047)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368649280, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 09.03.2026: 11 288 078
Andel av saldo: 46 478
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2054)
flytende rente
Lånet utbetales i flere omganger. Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Agnethe Opdal
Adresse:	Paal Bergs vei 25
Postnr/-sted:	0692 OSLO
Telefon:	Mob.: 90595700
E-post:	fagergasa@mittusbl.no
Webside:	www.fagergasa.net

Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag	**Vår ref.:**	108/113	**Fødselsdato eier:**	20.08.1984	
Paal Bergs vei 27	**Type:**	Borettslag tilknyttet			
0692 OSLO	**Eiere:**	Senad Ibrisevic			
Organisasjonsnr: 953 948 400					

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	172 208	Andre inntekter:	421
Annen formue:	15 104	Utgifter:	9 007		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 700
Andelsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	87

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962		
Gårds/bruksnr:	163/81		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	25526

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586802

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	U0101
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Fagergåsa Borettslags hjemmeside: www.fagergasa.no.
Henv.til styret rettes til: styreleder@fagergasa.no eller styrets postkasse i Paal Bergs vei 12.

Borettslaget får levert varmt vann og oppvarming fra Bogerud varmesentral som borettslaget er deleier i.

TV/Bredbånd:
Borettslaget har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

33 andelseiere i Fagergåsa Borettslag disponerer og har evigvarende bruksrett til 33 p-plasser i garasjeanlegget i kjelleren til Rustadterrassen Borettslag. Avtale signert 02.04.2024 av borettslagene.

Bestemmelser vedr parkeringsplasser: Se husordensreglene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag	**Vår ref.:**	108/113	**Fødselsdato eier:**	20.08.1984
Paal Bergs vei 27	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0692 OSLO	**Eiere:**	Senad Ibrisevic		

Organisasjonsnr: 953 948 400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Fagergåsa borettslag org nr 953 948 400

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. september 1961, sist endret den 13. april 2023

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fagergåsa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2.4. Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom
Salg av garasjeplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom skal skje mellom andelseierne i Fagergåsa Borettslag. Se kjøpekontrakt på vår hjemmeside.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Styret skal til en hver tid ha oppdatert liste over alle bruksoverlatelsene og de datoene som gjelder for hver enkelt av disse.

(6) Styret har til enhver tid behov for å vite hvem som bor i borettslaget. Andelseiere som har fått samtykke til bruksoverlating, plikter å melde fra om ny bostedsadresse og kontaktopplysninger til styret.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid i våtrom og arbeid med vannrør skal skje i samsvar med borettslagets veileder for denne typen arbeid. Veilederen utarbeides og revideres av styret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt entredør og lås inn til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger
o. l.

I de tilfeller der andelseier er erstatningsansvarlig som en følge av manglende etterlevelse av egen vedlikeholdsplikt, jf. borettslagslovens regler, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra andelseier den egenandel som borettslaget har betalt til forsikringsselskapet.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styret og styreleder kan bare velges blant andelseiere og deres husstandsmedlemmer bosatt i Fagergåsa borettslag.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styret skal på konstituerende styremøte etter hvert valg, vedta retningslinjer for styrearbeid som er i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens øvrige vedtak.

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

(4) Styret skal føre styrereferat over styresakene. Styrereferatet skal godkjennes i påfølgende styremøte.

(5) Styret skal holde alle andelseiere løpende informert om sitt arbeid med saker av felles interesse gjennom borettslagets informasjonskanaler, informasjonsskriv og hjemmeside. Det bør informeres om protokollførte saker så langt det har felles interesse og ikke strider mot personvernhensyn.

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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
7. andre større endringer i finansielle poster som overstiger kr. 500 000 utover vedtatt budsjett. Unntak er nedbetaling av borettslagets gjeld.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av representanter til styret i Bogerud varmesentral

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Bogerud Varmesentral

(1) Bogerud varmesentral er en varmesentral som leverer varme til og er et aksjeselskap eid av Fagergåsa borettslag, Bekkasinen borettslag, Stallerudåsen borettslag og Bogerud borettslag. Fagergåsa borettslag skal til enhver tid ha en representant med et varamedlem i styret i Bogerud varmesentral.

(2) Borettslagets styremedlem og varamedlem til styret i Bogerud varmesentral bestemmes på styremøte i Fagergåsa borettslag.

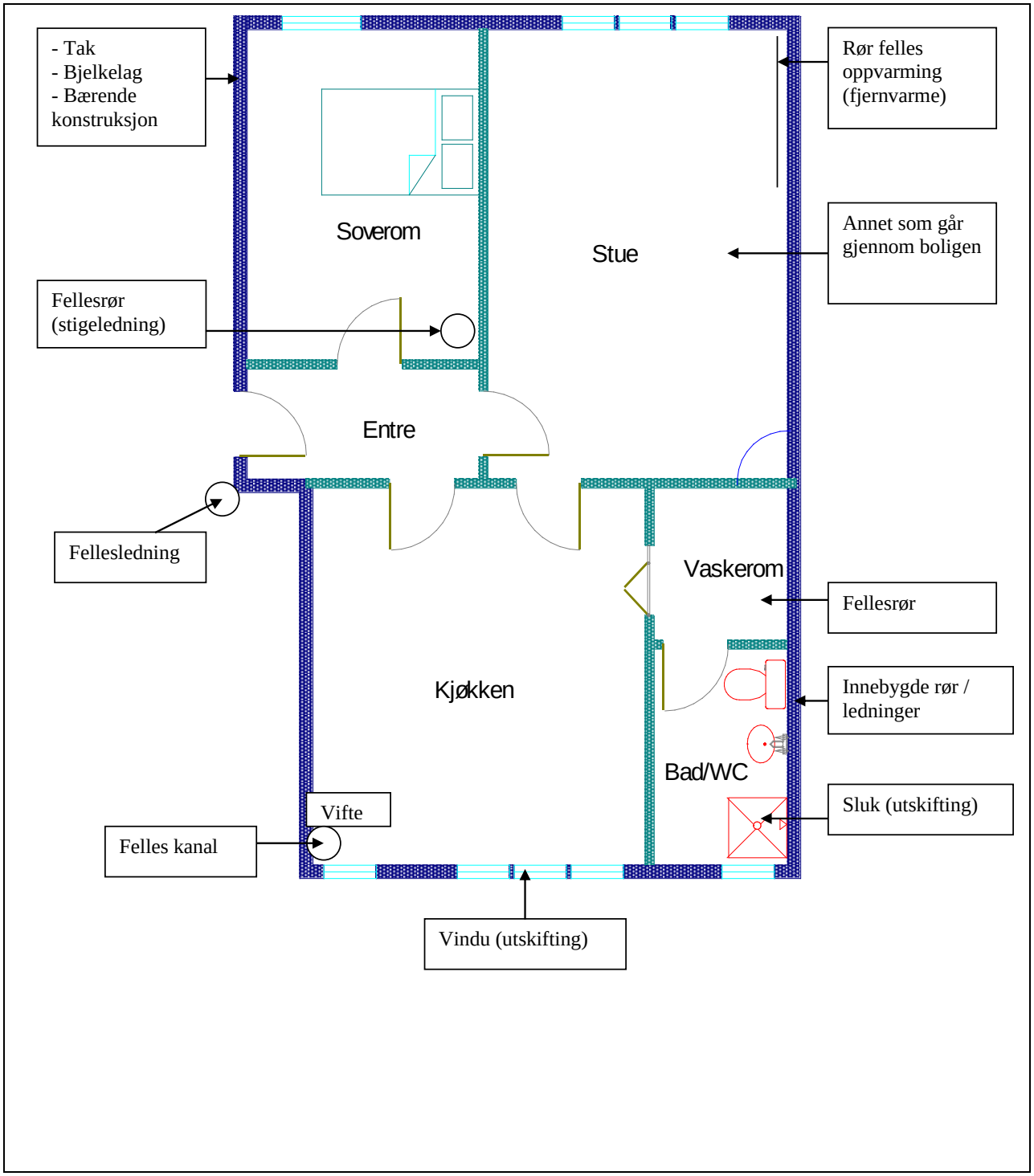
Medlem velges normalt for 2 år, og varamedlem for normalt 1 år. Valget finner sted på første styremøte etter generalforsamling i borettslaget. Styret i Fagergåsa borettslag kan ved flertallsbeslutning endre sin styre-representasjon i Bogerud varmesentral.

3) Medlem og varamedlem skal være andelseiere eller andelseiers hustandsmedlem i Fagergåsa borettslag.

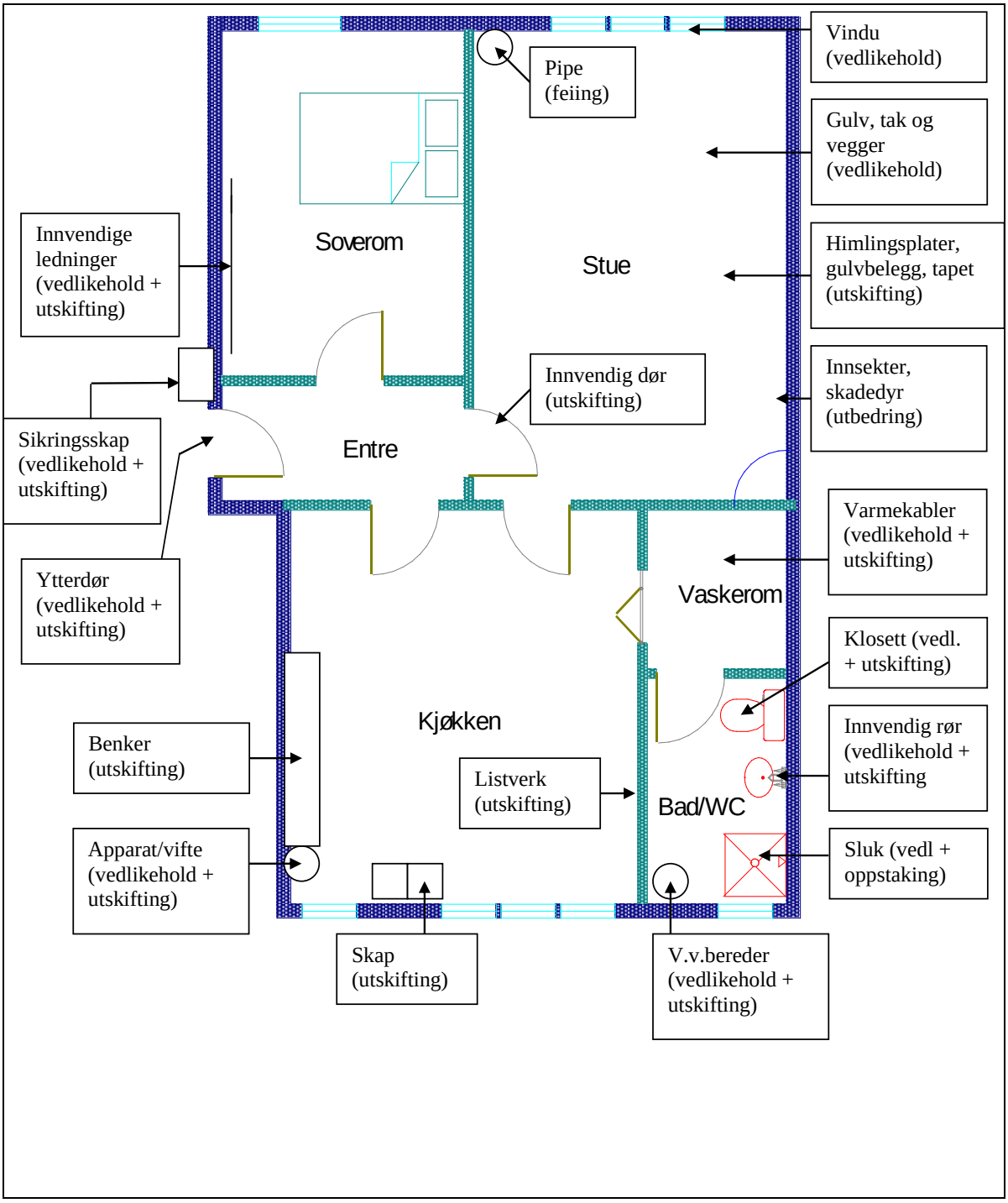
(4) Styret i Bogerud varmesentral har rapporteringsplikt til styret i Fagergåsa borettslag og årsrapport legges frem for generalforsamlingen i Fagergåsa borettslag.

(5) Representant fra styret i Fagergåsa borettslag har møterett i Bogerud varmesentral.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



HUSORDENSREGLER FOR FAGERGÅSA BORETTSLAG[1]

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i disse husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og fellesrom/-arealer brukes slik at det ikke sjenerer andre. Kontakt gjerne styret skriftlig på e-post når det er aktuelt.

Andelseiers rettigheter og plikter mv er nærmere beskrevet i borettslagets vedtekter.

Ro i leiligheten

Bråk og annen støy fra leilighetene som er egnet til å sjenere andre naboer må unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 07.00.

Radio, TV og liknende lydkilder bør dempes, særlig om sommeren.

Musikkutøvelse er ikke tillatt etter 21.00 på hverdager og etter 17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

Musikkundervisning kan bli godkjent. Det må sendes skriftlig søknad til styret. Styret kan godkjenne slike søknader under forutsetning om samtykke fra naboer over, under og ved siden. Styret kan fastsette spesifikke vilkår for hvert enkelt tilfelle.

Oppussing

Banking og boring ved oppussing/ forandringsarbeid i leiligheten er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

Ved oppussingsarbeider som varer mer enn to dager, skal naboer i egen oppgang, samt tilstøtende oppganger, varsles med oppslag om type arbeid og varighet. Dette gjelder både andelseiere/beboere og ved prosjekter som styret er ansvarlig for.

Ved større oppussinger som total renovering av bad og endringer på det elektriske anlegget skal styret alltid informeres skriftlig på forhånd før arbeidet kan starte opp.

Skader på fellesarealer vegger o.l. i forbindelse oppussing/renovering må den enkelte andelseier dekke. Dette gjelder også ved inn og utflytting av leilighet. Transport av større ting må skje på en måte som unngår skader på vegger oa.

Det er ikke tillatt å oppbevare bygningsmateriale i fellesområdene. Rivningsmaterialer som plasseres på utendørs fellesareal skal fjernes snarest mulig.

Andelseier skal sørge for godt renhold i oppganger / fellesarealer under oppussing.

[1] Sist endret 13.04.2023

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Regler for andelseiers bruk av leilighet, bruksoverlating, m.m

Utstyr og ombygging i leilighetene

Andelseier har rett og plikt til å forestå innvendig vedlikehold samt nødvendig utskiftning av fast inventar.

Den enkelte andelseier kan utføre moderniserings- og oppussingsarbeid innenfor boligen som ikke berører bærende konstruksjoner. Hvis den enkelte andelseier likevel, utover dette, planlegger slike arbeider som innebærer vesentlig ombygging og/eller inngrep i leilighetens bærende konstruksjoner (f.eks. felles opplegg av rør, bærevegger, etasjedelere) plikter den enkelte å ta skriftlig kontakt med styret og få skriftlig svar fra styret før slikt arbeid igangsettes.

Bad

Beboerne er selv ansvarlig for rensing av innvendig sluk på bad. Ved baderomsrehabilitering skal styret orienteres skriftlig på forhånd. Borettslaget dekker utgifter til utskifting av sluk med inntil kr. 6 800 eks. mva. (kr. 8 500 inkl. mva)[2]. Summen er ment å dekke pigging av gulv, skifte av sluk og rør i badegulv samt gjenstøping.

Andelseierne er forpliktet til å følge byggebransjens våtromsnorm, og må selv finansiere avretting av gulv og legging av godkjent membran etter slukbytte. Ved ferdigstillelse skal det fremlegges for styret skriftlig dokumentasjon på at bad er rehabilitert i henhold til våtromsnormen.

Ved bytte av sluk skal det foreligge ferdigattest. Denne skal sendes til styret.

Vinduer – bruk og vedlikehold

Beboerne er ansvarlig for innvendig vedlikehold og riktig bruk av vinduene slik at det ikke oppstår skade på disse.

Terrassedørene og vinduene i alle leiligheter i borettslaget ble skiftet ut til type Magnorvindu i perioden 2015-2017.

Ansvaret for riktig bruk av vinduene innebærer at andelseier/beboer utøver alminnelig godt skjønn. I dette ligger eksempelvis at vinduene holdes forsvarlig lukket i perioder med svært kraftig vind og/eller regn.

Riktig bruk av vinduene innebærer at man også tar hensyn til vinduenes tekniske

[2] Gjeldende beløp pr. 11.3.2019. Styret har fullmakt til, ved styrevedtak, å justere kompensasjonsbeløpet for prisstigning og foreta tilhørende endring i disse husordensreglene uten å innhente generalforsamlingens samtykke.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

egenskaper, spesielt følgende forhold:

Magnorvinduer må ikke snus helt rundt til det stopper/klikker. Det medfører betydelig fare for at mekanismen går i lås på en slik måte at den blir ødelagt. Det kan føre til at mekanismen eller vinduet må skiftes. Kostnadene ved slik feilbruk må dekkes av beboer for egen regning.

Beboerne har et ansvar for at vindusglasset ikke sprekker på grunn av temperaturforskjeller i selve vindusglasset. Borettslaget dekker ikke slike termiske skader. Denne typen skader kan oppstå ved temperaturforskjeller på 35 -50 grader mellom områder i samme vindusglass. Utfordringene med dette er størst om sommeren.

Termiske sprekker oppstår typisk; hvis vindusglasset er direkte eksponert for sollys samtidig som glasset er kun delvis solavskjermet, hvis vindusglasset har blitt maskert/pålimt et materiale for å hindre innsyn eller hvis det ligger puter eller annet materiale direkte mot glasset.

Bruk av visse typer solavskjerming som ligger tett mot vindusglasset innebærer større risiko for termiske sprekkskader enn andre. Informasjon om hvordan man unngår termiske skader finner man blant annet på Glass og fasadeforeningens hjemmeside. Borettslaget viser til foreningens veileder om tiltak mot termiske brudd i glass.

Balkonger, markiser mm

Styret kan stille krav om skriftlig forhåndsgodkjenning av andelseieres tiltak som påvirker utforming av og utseende på leilighetens fasade og balkonger.

Styret har valgt standardløsninger på sideskjerming som ikke krever godkjenning på forhånd. Styret kan kreve at ikke-godkjente løsninger på sideskjerming kan fjernes for eiers regning. Styrets vedtak i slike saker skal begrunnes skriftlig. Styret vil prøve å finne praktiske og økonomiske løsninger for andelseiere som ikke bryter med balkongenes konstruksjon og utforming.

Med standardløsninger for sideskjerming forstår styret fastmonterte opplegg eller skyvedørsløsninger uavhengig av leverandør som i farge eller på andre måter ikke avviker vesentlig fra de løsningene som ble levert samtidig med borettslagets balkongfronter av Christiania Balkonginnglassing AS.

Tekstilbaserte sideskjermingsløsninger, herunder sidemarkiser fra anerkjente leverandører, med fargevalg i samsvar med borettslaget krav til markiseduk kan eksempelvis godkjennes etter skriftlig søknad til styret. Slike løsninger kan være høyere enn håndløperen på balkongfrontens sidevegg. Styret kan stille vilkår i forbindelse med godkjenning av søknader om slike løsninger eller andre typer tiltak.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Møbler og andre gjenstander plassert nær balkongfrontens innside, skal i utgangspunktet ikke være høyere enn håndløperen på balkongen. Sideskjermingstiltak av mindre solid karakter som plastfolie, andre midlertidige og vindutsatte løsninger eller løsninger som i farge, pga. dårlig vedlikehold eller som på andre måter bryter vesentlig med borettslagets fasade tillates ikke. Styret vil kreve at slike avvikende eller kvalitetsmessig dårlige løsninger blir fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke tillatt å dekke til glasset på balkongfrontene med klistremerker, folie, gardinstoff eller annen type tildekking. Det er ikke tillatt med noen form for oppheng på utsiden av balkongfrontene.

Blomsterkasser eller andre oppheng skal monteres på innsiden av rekkverkene.

Ved utskifting av markiseduk eller nyanskaffelse av markise gjelder borettslagets fargekode 31593 (nanoduk) i hele borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for riktig bruk av solskjermingsløsningen (zip-screen) for sitt stuevindu. Alle andelseiere har mottatt fjernkontrollen/styringsenhet til denne. Ved tap må ny enhet erstattes for egen regning via aktuell leverandør, firma Markisemannen, Lunex eller andre.

Mating av fugler eller andre ville dyr fra balkong / leilighet er ikke tillatt.

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

Det er viktig å unngå høy luftfuktighet inne i leilighetene. Andelseier har selv ansvar for at det ikke oppstår fuktproblemer/-skader i leiligheten. Høy luftfuktighet gir vekstmuligheter for farlig sopp. Baderom er et særlig utsatt område mht høy luftfuktighet. Oppvarmet baderom/badegulv reduserer utfordringene knyttet til fuktskader.

Det skal sørges for jevnlig utskiftning av inneluften enten gjennom åpne vinduer, vindusventiler eller åpne veggventiler.

I vinterhalvåret bør utlufting gjennom vindu i annet enn korte perioder unngås av hensyn til behovet for energisparing i borettslaget og i samfunnet.

Kjøkkenvifter skal være av type kullfiltervifte. Kullfiltervifter må av brannvernhensyn følges opp jevnlig med rengjøring og skifte av filter.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte til ventilasjonsåpningene i noen rom. Slike vifter skaper ubalanser til skade for borettslagets felles avtrekksystem i hver bygning.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Bruksoverlating – utleie

Husordensreglenes bestemmelser gjelder på samme måte for leietakere som for andelseiere. Styret skal til enhver tid være informert om hvem som bor i leilighetene i borettslaget.

Ved bruksoverlating av leilighet må søknad sendes Usbl. Søknad sendes elektronisk via Usbls nettside. Leiekontrakt signert av utleier og leietaker skal sendes styret. Det vises for øvrig til reglene om bruksoverlating i borettslagets vedtekter.

Dersom en leilighet bruksoverlates må andelseier også informere Usbl skriftlig om ny bostedsadresse. Andelseier må videre holde Usbl oppdatert om sin elektroniske og telefoniske kontaktinformasjon gjennom hele utleieperioden.

Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring hos If Skadeforsikring. Ved forsikringssaker som gjelder skader i leilighetene, dekkes egenandelen av den enkelte beboer. Alle skader i leilighetene skal meldes til styret. Ved skader på felles rørinstallasjoner dekkes dette av bygningsforsikringen, hvor borettslaget betaler egenandelen.

Inngangs- og kjellerdører

Inngangs- og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

Anskaffelse av husdyr er tillatt etter skriftlig søknad og godkjennelse fra styret. Husdyrhold i borettslaget er regulert i eget husdyrreglement vedtatt på generalforsamling[3].

Husholdningsavfall

Fagergåsa skal være et miljøvennlig borettslag. Renovasjonsetatens veiledning for kildesortering skal følges av alle beboere. Nærmere informasjon om avfallshåndtering finnes på Oslo kommunes hjemmesider.

Borettslagets avfallsbeholdere skal kun brukes til restavfall, plastavfall og papir/papp.

Større gjenstander og/eller avfall som ikke er husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlige for å få fjernet. Miljøfarlig og andre typer avfall som etter disse husordensreglene ikke skal kastes i borettslagets avfallsbeholdere/søppelskur, skal leveres på miljø-/gjenbruksstasjon.

Oppbevaring av søppel eller større private gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt.

[3] Ekstraordinær generalforsamling 11.10.2016

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Eventuell fjerning i borettslagets regi vil bli fakturert den enkelte beboer.

Renhold

Trappevask utføres ukentlig av innleid firma. De sørger for rengjøring av trappegelendere, vindusposter, trappetrinn, postkasser, inngangsparti og hoveddører, samt fjerner eventuelle flekker på innvendige vegger i nå-høyde.

Trappeoppgangene vaskes 1 gang pr. uke. Kjellerganger vaskes 1 gang pr. mnd. Tekniske rom og vinduer i trappeoppgangene vaskes 1 gang pr år. Utover dette rengjøres oppgangene i forbindelse med dugnad.

Vaskeri og tørke-/bankeplass

Vaskeriene benyttes i tråd med gjeldende reglement. Regler for bruk av vaskeri skal henge i vaskeriene. Vask for utenforstående og vask av annet enn ordinær klesvask, f.eks. vask av hundetepper er i strid med gjeldende vaskerireglement, og betraktes som mislighold iht pkt 6-1 i borettslagets vedtekter om brudd på husordensregler.

Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand til det. Tørking kan gjøres på balkongen, forutsatt at dette ikke kan sees utenfra.

Det er ikke tillatt å lufte sengeklær/tepper o.l. ut av vinduene. Lufting og banking kan skje på tørke- og bankeplassene på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00, men ikke på søndager og offentlige fridager. Det er ikke tillatt å henge sengeklær eller tepper o.l. over balkongrekkverk.

Vaskerier og tørke-/bankeplasser skal ikke benyttes på søndager og offentlige fridager.

TV, internett

TV- og internettilgang er inkludert i felleskostnadene/husleien.

Hver leilighet har fått utdelt en TV-dekoder, samt trådløs modem/ruter som tilhører Fagergåsa borettslag, og skal følge leiligheten ved salg. Dersom disse blir fjernet må andelseier selv dekke kostnader til nytt utstyr.

Parabolantenner

Oppsetting av parabolantenne forutsetter skriftlig søknad til- og godkjenning fra – styret. Styret kan godkjenne parabolantenner under forutsetning av at disse ikke er synlige utenfra.

Grilling

Det er kun gass- og elektrisk grill som er tillatt benyttet på balkongene og på uteplassene til i leilighetene i underetasjene. Bruk av andre typer grill på

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

fellesområdene må ikke skje på måter som er til sjenanse for andre beboere.

Det gjelder spesielle restriksjoner for bruk og oppbevaring av gassbeholdere. Disse må følges nøye. Råd for riktig oppbevaring av gass finner man på hjemmesiden til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Det kan oppbevares maksimalt to gassbeholdere på til sammen 11 kg pr. bolig. Gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Gassbeholdere skal oppbevares i skap med god lufting, uten fare for antennelse. Dersom gassbeholdere oppbevares ute, må skap være av ikke-brennbart materiale. NB! Gassbeholdere må ikke utsettes for sterkt sollys eller sterk varme»

Bruk av fellesarealer

Fellesarealer innendørs

Reglene for bruk av fellesarealene er basert på brannforskriftene og krav til rømningsveier.

Det er ikke lov å bruke åpen flamme i fellesarealer, boder og ganger. Røyking er ikke tillatt i oppganger og fellesrom. Utgangsdører og dører til fellesrom/-ganger skal alltid holdes låst og alt lys slukkes når man forlater kjeller og boder.

Sykler, barnevogner, kjelker, ski o.l. skal settes i fellesrom/-områder som er avsatt til slik oppbevaring. Slike ting skal merkes av eier når borettslaget har felles dugnad. Utover dette skal det ikke lagres personlige eiendeler i fellesrom/-ganger.

Ved misbruk av fellesarealene til uønsket oppbevaring av personlige gjenstander vil disse bli fjernet for andelseierens regning.

Veggene i oppgangene tilhører borettslagets fellesarealer. Det innebærer bl.a. at den enkelte andelseier ikke står fritt mht. endringer på disse utenfor egen leilighet. Styret kan godkjenne endringer etter skriftlig søknad. Veggene kan eksempelvis ikke benyttes til trekking/plassering av elektriske ledninger mellom eget sikringsskap og leilighet.

Fellesarealer utendørs

Det er alles ansvar å holde felles utearealer så ryddige og pene som mulig. Borettslagets beholdere for tilfeldig rusk og avfall er satt opp med det som formål.

Kjøring på og til stikkveiene

Bilkjøring på fellesområdene skal skje i gangfart. For øvrig vises det til trafikkreglene. Forskrift om kjørende og gående trafikk gjelder på borettslagets fellesområder.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkering – bruk av kjøretøy på

Det er forbudt å parkere på borettslagets interne veier og snuplasser, foruten nødvendig av- og pålessing inntil 20 minutter. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring. Parkeringsreglene gjelder også for mopeder og motorsykler.

Brudd på borettslagets regler for av- og pålessing gir grunnlag for borttauing, kontrollavgift eller andre sanksjoner mot bileier/bilbruker.

Mopeder og/eller motorsykler skal ikke oppbevares innendørs pga. brannfare. Brannforskriftene setter et klart forbud mot dette. Styret kan kontaktes for å finne en egnet plass.

Tildeling og bruk av borettslagets parkeringsplasser

Borettslaget har parkeringsplasser på egen eiendom i området mot Rustad skole. Leieforholdet til disse plassene er regulert i leieavtale for parkeringsplass. Tildeling av parkeringsplass på borettslagets eiendom foregår etter retningslinjer vedtatt av styret:

- Det er parkeringsansvarlig i Fagergåsa borettslag som til enhver tid tildeler parkeringsplasser etter venteliste.
- Borettshaver kan takke nei til plass uten uttak til motorvarmer, men likevel beholde sin plass i påvente av en plass med uttak til motorvarmer. Den ledige plassen vil da bli tildelt neste på ventelisten.
- Det er kun tillatt med èn parkeringsplass pr. andel. Det blir utstedt 1 stk parkeringskort ved signering av leiekontrakt.
- Ved tap av parkeringskort, må borettshaver ta kontakt med parkeringsansvarlig om utstedelse av nytt kort.
- Fakturering av parkeringsplass skjer direkte fra USBL.
- Det er ikke tillatt å lade el-bil eller hybridbiler på parkeringsplasser med uttak for motorvarmer. Misbruk kan lede til tap av parkeringsplass etter styrevedtak.

Borettslagets parkeringsplasser skal ikke følge leiligheten ved bruksoverlating ved utleieperioder av varighet over 6 mnd. Alle tildelinger av parkeringsplass, også ved bruksoverlating, skal skje gjennom parkeringsansvarlig i styret. Parkeringsplassen blir da tildelt neste andelseier på styrets venteliste. Etter utleieperioden blir andelseier som ønsker det tildelt første parkeringsplass som blir ledig på borettslagets område.

Lading av El- og hybridbiler

Borettslagets opplegg for tilgang og bruk av ladeplassene på parkeringsområdet mot Rustad skole er beskrevet i Infoskriv nr 2/2018 på borettslagets hjemmeside. Henvendelser om registrering for tilgang til våre ladeplassene rettes pr e-post til *parkering@fagergasa.no.*

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkeringsplasser på Rustadterrassen borettslag og Bogerud varmesentrals områder

Andelseiere i Fagergåsa borettslag har rett til å disponere inntil 58 parkeringsplasser på eiendom nå tilhørende Rustadterrassen borettslag mot betaling. Plassene fordeler seg iht til tinglyst avtale om dette på 32 (innskuddsbaserte) plasser i garasjeanlegg og inntil 26 plasser utendørs.

Tildeling av parkeringsplass på Rustadterrassen borettslags område utendørs skjer etter søknad til styret i Rustadterrassen borettslag. Ved tildeling av utendørs plass der plikter andelseieren å informere styret i Fagergåsa borettslag skriftlig om dette.

Andelseier i borettslaget med garasjeplass på Rustadterrassen borettslagsområde har kun anledning til å selge eller framleie parkeringsplass i garasjeanlegg til annen andelseier i Rustadterrassen eller Fagergåsa borettslag.

Andelseier i Fagergåsa borettslag, som besitter garasjeinnskudd og leiekontrakt på parkeringsplass i Rustadterrassen borettslags garasjeanlegg, plikter å overdra denne sammen med boligen sin ved salg. Det tillates salg av slik parkeringsplass til annen andelseier i Fagergåsa eller Rustadterrassen borettslag.

Andelseiere i Fagergåsa borettslag kan etter skriftlig henvendelse gjennom styret søke om tildeling av parkeringsplass på området til Bogerud varmesentral AS.

Gjesteparkering

Utendørsplasser på Rustadterrassen borettslags eiendom som nå er regulert til gjesteparkering kan benyttes av gjester til Fagergåsa borettslag med det gjesteparkeringsbeviset som skal følge hver leilighet. Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes til parkering av Fagergåsa beboeres egne biler.

Ved tap av gjeste- og vanlig p-bevis kan nytt kjøpes fra parkeringsansvarlig i styret.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no



INNKALLING 2025

Fagergåsa Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Rustad Skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Rustad Skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 480.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: I tillegg til ordinært styrehonorar foreslått og godkjent av generalforsamling 2024 kr. 400.000,- ønsker styre å foreslå et tilleggshonorar (engangsutbetaling) på kr 80.000,- for det merarbeid rørfornying har vært, i en pågående periode på 11 måneder. Honoraret utbetales sammen med ordinært styrehonorar april/mai 2025.

5. Andre saker

5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

Forslag sendt inn av: Astrid G Handeland

I dag har en vasketid i tre timer på hverdager og to timer på lørdag. I begge tilfellene er det få muligheter for å vaske på ettermiddager (etter at en er ferdig på jobb på hverdager eller vært ute på tur en lørdag. Årsaken er at en i Fagergåsa avslutter muligheten for å vaske svært tidlig på kvelden.

Totalt betyr dette:
1) Kun et fåtall - og i hovedsak de som er hjemme en eller flere ukedager - har mulighet til å bruke vaskeriet.
2) Det går lang tid mellom hver gang en kan vaske, siden det bare er fem i uka som kan vaske på kveldstid.

Forslag til vedtak: Derfor fremmes følgende forslag:

Vasketidene i vaskeriet bør endres og utvides slik at flere får mulighet til å bruke vaskeriet og en kan vaske oftere. Men beholder lengre vasketid på dagtid som nå, slik at dette fortsatt er en mulighet.

Vi beholder muligheten til å vaske i tre timer mandag- fredag fra 08.00-11.og 11-14.00, slik at vasketidene blir som følger:

08.00-11.00
11.00-14.00
14.00-16.00
16.00-18.00
18.00-20.00

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Lørdag består som i dag.

Styrets innstilling: Styret ønsker at dagens vaskeritider opprettholdes - disse er:

Hverdager: **Lørdager**:

1: 08.00-11.00 1: 09.00-11.00
2: 11.00-14.00 2: 11.00-13.00
3: 14.00-17.00 3: 13.00-15.00
4: 17.00-20.00 4: 15.00-17.00

Alle tider med tørking en time etter vasketid.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25 (2023-2025)
Styremedlem Pål Bakken, Paal Bergs vei 22 (2023-2025)
Styremedlem Ingerid Johanne Strøm, Paal Bergs vei 22 (2023-2025)
Styremedlem Terje Folmo, Paal Bergs Vei 9 (2024-2026)
Styremedlem Mette Nordli, Paal Bergs Vei 14 (2024-2026)
Varamedlem Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17 (2024-2025)
Varamedlem Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23 (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Styreleder Agnethe Opdal ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Styreleder Agnethe Opdal gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Pål Bakken ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Ingerid Johanne Strøm ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Styremedlem Pål Bakken gjenvelges for 2 år
Nytt styremedlem, tidligere varamedlem, Jan-Henrik Nilsen velges for 2 år (erstatter Ingerid Johanne Strøm som har flyttet fra Fagergåsa Borettslag).

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Trond Bergsvangen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Jan-Henrik Nilsen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Varamedlem Trond Bergsvangen gjenvelges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen for siste periode har bestått av Kjersti Døviken og Alf Magnus Hammerseth.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen gjenvelges.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En fra styret velges som delegat.

Forslag til vedtak: Styreleder Agnethe Opdal velges som delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 490 399**	**3 202 418**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-6 594 997	954 416
Tilbakeføring av avskrivning	40 301	40 301
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	6 960 662	-706 737
B. Årets endring disponible midler	**405 966**	**287 981**
C. Disponible midler	**3 896 365**	**3 490 399**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 513 431	3 999 269
Kortsiktig gjeld	-617 066	-508 870
C. Disponible midler	**3 896 365**	**3 490 399**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Fagergåsa Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 745 828	12 184 374	13 397 000	14 706 000
Sum leieinntekt		**13 745 828**	**12 184 374**	**13 397 000**	**14 706 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	4 375	4 620	0	0
Sum annen inntekt		**4 375**	**4 620**	**0**	**0**
Sum inntekt		**13 750 203**	**12 188 994**	**13 397 000**	**14 706 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	56 400	72 426	62 000	68 000
Styrehonorar	3	400 000	350 000	350 000	480 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	40 301	40 301	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 176 659	3 123 119	3 371 208	3 880 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 631 749	1 484 016	1 473 000	1 639 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 127 291	1 823 041	2 124 000	2 408 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	30 545	24 878	31 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	55 316	116 658	57 000	78 000
Reparasjon og vedlikehold	8	8 707 392	775 961	824 500	622 500
Revisjonshonorar		14 519	13 868	15 000	16 350
Forretningsførerhonorar		378 519	359 126	379 000	393 000
Andre honorar	9	244 041	92 622	60 000	305 000
Kontorkostnad		14 470	12 408	19 000	21 000
TV/bredbånd		1 075 710	995 903	1 105 000	1 153 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	258	0	0
Kontingent og gaver		64 332	63 700	66 000	66 400
Forsikring		530 784	464 715	530 000	702 000
Andre kostnader	10	30 171	42 174	343 000	215 200
Sum kostnad		**18 578 198**	**9 855 173**	**10 809 708**	**12 079 950**
Driftsresultat		**-4 827 995**	**2 333 821**	**2 587 292**	**2 626 050**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		144 123	84 410	0	0
Rentekostnad		1 911 125	1 463 815	1 675 000	1 928 000
Netto finansposter		**1 767 002**	**1 379 404**	**1 675 000**	**1 928 000**
Årsresultat		**-6 594 997**	**954 416**	**912 292**	**698 050**
Overført til/fra annen egenkapital		-6 594 997	954 416	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-6 594 997**	**954 416**	**0**	**0**

Balanse 2024 Fagergåsa Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	948 559	948 559
Bygninger	4	20 666 490	20 666 490
Andre driftsmidler	4	1 174 782	1 215 084
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	150 599	150 599
Sum anleggsmidler		**22 940 430**	**22 980 731**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 366	10 121
Kundefordringer		96 195	0
Andre kortsiktige fordringer		27 711	6 733
Forskuddsbetalte kostnader		188 051	406 496
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 167 108	3 575 920
Sum omløpsmidler		**4 513 431**	**3 999 269**
SUM EIENDELER		**27 453 861**	**26 980 001**

Balanse 2024 Fagergåsa Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital		**20 800**	**20 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 772 319	-8 177 322
Sum opptjent egenkapital		**-14 772 319**	**-8 177 322**
Sum egenkapital	**12**	**-14 751 519**	**-8 156 522**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	38 862 134	31 901 472
Borettsinnskudd		2 726 180	2 726 180
Sum langsiktig gjeld		**41 588 314**	**34 627 652**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		41 303	16 854
Leverandørgjeld		316 672	478 146
Påløpne renter		11 765	13 871
Annen kortsiktig gjeld		247 326	0
Sum kortsiktig gjeld		**617 066**	**508 870**
Sum gjeld		**42 205 380**	**35 136 522**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 453 861**	**26 980 001**
Pantstillelser	14	41 588 314	34 627 652

Sted:_____ Dato:_____

Agnethe Opdal
Styreleder

Pål Bakken
Styremedlem

Ingerid Johanne Strøm
Styremedlem

Terje Folmo
Styremedlem

Mette Nordli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 827 910	9 728 655
3609 Leie parkering	224 920	151 200
3618 Leietillegg strøm	146 906	112 050
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 839 509	1 442 163
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	694 583	738 306
3690 Utleie av bod til Spoven borettslag	12 000	12 000
Sum	**13 745 828**	**12 184 374**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	3 650
3957 Nøkkelsalg	0	720
3990 Andre driftsinntekter	0	250
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	4 375	0
Sum	**4 375**	**4 620**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	8 750
5150 Påløpne feriepenger	0	1 251
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	10 223
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	78 815
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-26 790
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	176
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	540 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-190 000
Sum	**456 400**	**422 426**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Ny lekeplass	Vaskemaskiner 2.stk	Tørketrommel	Vaskemaskin W465H	Tørketrommel T4250	4 stk ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	186 404
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	186 404
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	130 482
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	55 921
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	18 640
Anskaffelsesår :	2014	2015	2016	2010	2010	2017
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	10

	Tomter	Boligeiendom	Avfallsanlegg	Takvifter	Vaskemaskiner	Tørketrommel T-201
Anskaffelseskost pr.01.01 :	948 559	20 666 490	1 108 810	53 475	69 706	26 875
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	948 559	20 666 490	1 108 810	53 475	69 706	26 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	53 475	69 706	26 427
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	948 559	20 666 490	1 108 810	0	0	448
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	5 375
Anskaffelsesår :	1961	1961	2018	2006	2007	2020
Antatt levetid i år :				15	5	5

	Vaskemakin 1 i 9/1 1	Vaskemaskin i nr. 9_VM2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 180	42 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 180	42 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 915	35 912
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 265	6 338
Årets avskrivninger :	7 836	8 450
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	5

Borettslaget består av 208 andeler.
Byggeår 1962/64. Tomtens areal er på 25 526 kvm, gnr. 163, bnr. 81 i Oslo kommune.
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr.586802.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 990
6310 Fast vaktmestertjeneste	1 065 948	1 041 309
6360 Annet renhold	150 202	3 712
6361 Fast renhold	254 271	265 285
6362 Skadedyrutryddelse	28	0
6364 Matteleie	42 155	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 125	7 668
6392 Containerleie/tømming	67 590	88 951
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	48 431	75 101
Sum	**1 631 749**	**1 484 016**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS & vedlikehold, hjemmeside, domene	30 545	24 878
Sum	**30 545**	**24 878**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 094	464
6540 Inventar	0	413
6543 Vaskerianlegg	48 750	110 730
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 875	3 041
6552 Driftsmateriell	597	2 009
Sum	**55 316**	**116 658**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	172 699	0
6602 Vedlikehold VVS	91 025	150 415
6603 Vedlikehold elektro	73 953	222 364
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	215
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	17 976
6613 Vedlikehold uteområder	3 500	15 981
6616 Vedlikehold vaskeri	22 187	46 668
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	61 775	76 200
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 054	13 661
6630 Egenandel forsikring	20 000	25 000
6641 Malerarbeider	239	4 177
6642 Snekkerarbeid	0	60 119
6643 Glassarbeid/Vindu	2 460	0
6644 Fasade/balkonger	14 000	361
6648 Vedlikehold dører og porter	15 264	24 652
6690 Solirør konsulent - rørfornying	8 187 236	118 172
Sum	**8 707 392**	**775 961**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 703	17 030
6720 Juridisk honorar	9 469	56 222
6730 Teknisk honorar	210 870	19 370
Sum	**244 041**	**92 622**

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, bestilling av videref. i Bonabo, div ekstraarbeid, bl.a. nytt lån.
Konto 6720 bistand reklamasjon
Konto 6730 gjelder honorar i forbindelse med maling og oppdatering bevar vedlikehold

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	11 044	29 112
7719 Møter, div. styret	8 494	6 236
7720 Generalforsamling	4 142	2 685
7770 Betalingskostnader	1 130	1 040
7773 Omkostninger innkreving	4 227	3 100
7790 Andre kostnader	1 000	0
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	135	2
Sum	**30 171**	**42 174**

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 125 aksjer à kr 200 i Bogerud V armesentral AS på tilsammen kr 25 000, samt andel tomt i Bogerud Varmesentral à kr 14 448,50.

Det er bokført innskuddsbevis m/leierett for garasjeplass i Rustadterrassen Borettslag à kr 1 11 000.

Borettslaget har også 3 andeler à kr 50 i Bøler Samfunnshus på tilsammen kr 150.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	20 800	0	20 800
Sum innskutt egenkapital	**20 800**	**0**	**20 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 177 322	-6 594 997	-14 772 319
Sum opptjent egenkapital	**-8 177 322**	**-6 594 997**	**-14 772 319**
Sum egenkapital	**-8 156 522**	**-6 594 997**	**-14 751 519**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost.
Virkelig vedi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Rørfornying	
Lånenummer:	**16368649280**	**12139000925**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	11 500 000	39 130 164
Lånesaldo 01.01:	0	31 901 472
Avdrag i perioden:	57 085	657 254
Opptak i perioden:	7 675 000	0
Lånesaldo 31.12:	**7 617 915**	**31 244 219**
Saldo 5 år frem i tid:	7 014 760	27 356 219

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139000925	192	152 087	29 200 704
	15	128 648	1 929 720
	1	113 797	113 797
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368649280	192	37 082	7 119 744
	15	31 367	470 505
	1	27 746	27 746

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	38 862 134
Innskuddskapital	2 726 180
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**41 588 314**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**21 615 049**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Fagergåsa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fagergåsa Borettslag

Styreleder	Agnethe Opdal (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Terje Folmo (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Mette Nordli (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Pål Bakken (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Ingerid Johanne Strøm (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Fagergåsa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 98OC9-ZTRAO-44OET-O7MHE-PAMFZ-GP6BG

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 98OC9-ZTRAO-44OET-O7MHE-PAMFZ-GP6BG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 14:58:26 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 98OC9-ZTRAO-44OET-O7MHE-PAMFZ-GP6BG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Fagergåsa Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25
Styremedlem, Terje Folmo, Paal Bergs Vei 9
Styremedlem, Pål Bakken, Paal Bergs vei 22
Styremedlem, Mette Nordli, Paal Bergs Vei 14
Styremedlem, Ingerid Johanne Strøm, Paal Bergs vei 22
Varamedlem, Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17
Varamedlem, Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23

Styret i Fagergåsa Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Fagergåsa Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Fagergåsa Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 953948400
Fagergåsa Borettslag består av 208 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Fagergåsa Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586802. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

BRANNVERNKONTROLL 2024
Bygårdsservice har besøkt leilighetene, røykvarslere og brannslukningsapparat ble kontrollert. Der det var eldre brannsluksningsapparat, ble disse byttet.

Bygårdsservice var innom 95% av leilighetene, i de resterende leilighetene, var det ingen hjemme de gangene det ble gjennomført kontroll - kontrollene var varslet i forkant.

LEKEPLASSKONTROLL 2024
Lekeplassen blir månedlig sjekket og eventuelle feil og/eller mangler blir utbedret fortløpende. I tillegg gjennomføres årlig lekeplasskontroll av eksternt firma.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2024

Alle tillitsvalgte i styret, også varamedlemmene, har deltatt i styrets arbeid i perioden.

DUGNAD/JUBILEUM
Det har blitt avholdt 2 dugnader med sosial avslutning og enkel bevertning.
Jubileumsfesten ble flyttet til 15. juni 2025. Det er gledelig å se så mange påmeldte. Vi håper på en hyggelig felles feiring.

FJERNING AV TRÆR
Etter ønske fra beboere om bedre lysforhold etc, har enkelte store trær blitt fjernet.

UTEPARKERING OG EL-BILLADING NEDERST I PAAL BERGS VEI - FAGERÅGSA BORETTSLAG
Borettslaget har parkeringsplasser på egen eiendom i området mot Rustad skole, og leier ut disse til andelseiere etter venteliste. Anlegget er modernisert, og det har nå blitt flere elbilladere. Infrastruktur for enda flere ladere ligger klart, og nye ladebokser vil gjøres disponible etter hvert som behovet øker. Styret søkte Oslo kommune og USBL om stønad, og fikk innvilget henholdsvis kr. 95.500,- og kr. 19.100,- til infrastruktur.

UTENDØRS PARKERING - RUSTADTERASSEN BORETTSLAG
Rustadterrassen borettslag tildeler parkeringsplass på Rustadterrassen borettslags uteområde hvis det er ledig, Fagergåsa har mulighet for inntil 26 plasser utendørs.

Søknad om utendørs parkeringsplass sendes styret, husk å oppgi om det søkes om plass ved Rustadterrassen Borettslag eller hos Fagergåsa Borettslag ved skolen.

GARASJE - RUSTADTERASSEN BORETTSLAG (RT) SITT GARASJEANLEGG
Garasjeavtale med RT ble undertegnet i 2024. Parkeringsplasser tilhørende Fagergåsa Borettslag har alle fått infrastruktur for elbillader, og alle som ønsket ladeboks har betalt og fått ladeboks montert, dette har også lettet på situasjonen på fellesladere ute. Styret søkte Oslo kommune og USBL om stønad, og fikk innvilget henholdsvis kr. 218.818 og kr. 43.763,- til infrastruktur.

Strøminntaket til garasjeanlegget ble økt, Fagergåsa Borettslag bekostet dette.

Ved salg/kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget på Rustadterrassens borettslags eiendom, plikter andelseiere i Fagergåsa borettslag, i henhold til våre husordensregler, og informere styret i Fagergåsa borettslag i forkant, dette må skje skriftlig til styrets e-post eller ved å legge skriv i styrets postkasse. Styret har oversikt over en del beboere som ønsker å bli kontaktet hvis/når garasjeplass skal selges. Ønsker du å stå på en slik liste, kontakt styret. Garasjeplass kan kun selges til beboere i Fagergåsa Borettslag.

LÅS INNGANGSDØR
Det har blitt byttet en del låsesylindere på inngangsdørene pga slitasje og/eller feil bruk. Vaktmester anbefaler at man bruker håndtaket på døren og ikke drar i nøkkelen (som håndtak).

VASKERI
Det har vært en del servicekostnader på vaskemaskin/tørketrommel. Vi minner om å være forsiktig ved bruk.

AVFLASSING AV MALING
Avflassingen av maling på vestveggene og på balkongundersidene er problematisk stor, og det flasser stadig mer. Malingsarbeidet som ble gjennomført i 2019 var ikke godt nok.

Styret har arbeidet mye de siste årene med å prøve å finne årsaker og ansvarliggjøre entreprenøren som sto for malerjobben i 2019. Vi har bl.a. brukt uavhengige eksperter (f.eks. Sintef) for å kartlegge/analysere dette. Det er flere mulige årsaker til avflassingen:

- grunnarbeidet ble ikke gjort godt nok
- det ble ikke valgt optimale malingsprodukter
- kvalitetssikring underveis i prosjektet var ikke optimal
- det ble malt i tidsrom med fuktig vær
- bygningene er konstruert slik at det lett kommer fukt inn under malingen

Kombinasjonen av dette har medført at malingen flasser av flere år før det er naturlig å forvente at den gjør det.

Etter mye fram og tilbake, og etter en samlet vurdering, med bl.a. råd fra juridisk avdeling hos USBL, endte vi opp med å ikke kjøre en juridisk prosess mot entreprenør. Dette pga. at det er juridiske uklarheter om ansvar, høy risiko for å ikke vinne frem juridisk og mulighet for at entreprenør slår seg konkurs i en rettsprosess.

I denne prosessen har vi også innhentet rapporter fra Skjønnskomiteen i Oslo Malerlaug og Sintef.

NYTT MALINGSPROSJEKT - UTBEDRING
For å utbedre avflassing, må gammel maling fjernes og ny maling påføres.

For å få gjennomført et nytt malingsprosjekt på en best mulig måte, vil styret bruke en ekstern prosjektleder. Styret ba fire firma som tilbyr denne type prosjektledelse om pristilbud.

Basert på mottatte tilbud, valgte vi Integrert Byggrådgivning AS. Valget er bl.a. basert på referanser fra andre borettslag på prosjektledelse for malingsjobber, og på egne erfaringer med samme prosjektleder, som har vært prosjektleder i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

Det flasser av maling både på undersidene av balkongene, og på veggene mellom/utenfor balkongene. Det ble besluttet å bare gjennomføre utbedring av veggene utenfor balkongene i år. Dette av flere årsaker:

- for å redusere kompleksiteten ved malingsprosjektet, f.eks. for å unngå at malere må gå inn via hver leilighet for å utbedre undersiden av balkongene.

- fordi avflassing på veggene er mer kritisk med tanke på det kosmetiske enn undersiden av balkongene.

- for å redusere kostnaden. (Vi ser for oss at det må gjennomføres en større rehabilitering av balkongene om noen år)

I samarbeid med prosjektleder har vi utarbeidet anbudsdokument på malerjobben. Vi har fått inn tre tilbud, som vi nå vurderer.

Gjennomføring av maling av vestveggene er planlagt utført i løpet av 2025 og mulig resterende i 2026 (avhengig av vær etc).

Kostnaden ved prosjektet er stor, og forventes å ligge på ca. kr. 3.200.000 inkl. mva. og inkludert ekstern prosjektleder.

RØRFORNYING
Styret ønsker å takke beboerne for at dere har vært tålmodige, imøtekommende, hjelpsomme og løsningsorienterte.

Vi har fått veldig mange positive tilbakemeldinger om de 2 arbeiderne som har jobbet hos oss, og de fra styret som har jobbet med rørfornyingen har også fått mange hyggelig tilbakemeldinger. Det setter vi stor pris på. Vi vet at det har vært en vanskelig periode for flere av dere, men sammen har vi klart det! Det har medgått veldig mye tid for styret i forbindelse med prosjektet. Det har vært tett dialog med Olimb sentralt, så godt som daglig i form av flere e-poster og telefonsamtaler, daglig kontakt med Olimb sine håndverkere,

innleid prosjektleder, renholder av brakken, tømming og flytting av toalett i vaskerier, og ikke minst kontakt med våre beboere for innhenting og tilbakelevering av nøkler, informasjon i postkasser/tavler, SMS-utsendelser, samt møteaktivitet.

Det å ha toalett i vaskeriene erfarte vi som en god løsning, spesielt på snørike og kalde dager, samt der hvor toalettbrakken ble stående ett stykke unna.

Rørlegger Trond Abrahamsen AS har også bistått med noe arbeid i leiligheter, der hvor dette var nødvendig.

Arbeidet i alle leiligheter er nå ferdig, og brakkene er fjernet.

Kostnad pr. skrivende stund er ca. kr. 11.200.000,-, som betyr at siste tredjedel av innvilget lån, ikke har måtte bli utbetalt pt.

BUNNLEDNING - UTSETTELSE
Den samlede nedetiden for rehabilitering av både rørstammer og bunnledninger ble lengre enn det entreprenøren forespeilet styret opprinnelig. Vi besluttet derfor å utsette rørfornying av bunnledningene. Årsaken er at styret vurderte at belastningen ville bli for stor for beboerne med ytterligere uker nedstegning. Borettslaget trenger nå «å komme seg til hektene» før rørfornying av bunnledningene gjennomføres om noen år.

STYREMØTER
Styret har i styreperioden fra konstitueringen av styret 23. april 2024 til og med 25. mars 2025 avholdt 15 ordinære styremøter. Samt flere møter om enkelttemaer.

OVERDRAGELSE/EIERSKIFTE
19 andeler skiftet eiere i løpet av 2024

BRUKSOVERLATING
Pr. 31.12.2024 var det registrert 2 bruksoverlatinger i borettslaget, når leietakerne til de seks kommunalt eide boligene i borettslaget ikke er medregnet. Søknader om bruksoverlating behandles i henhold til bestemmelsene i Lov om borettslag. følger av lovens bestemmelser.

JURIDISKE EIRE
Borettslaget hadde pr 31.12.2024 én juridisk eier v/Oslo kommune, Boligbygg Oslo KF, med totalt 6 andeler.

ØKONOMI
Borettslagets økonomiske situasjon er god. Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. - 6.594.997,- dette er før avdrag er fratrukket og avskrivninger tilbakeført. Styret valgte å øke felleskostnader fra 1. juli 2024 og fra 1. januar 2025. Restlån nr. 1 pr. 31.12.2024 er kr. 31.244.219. Restlån nr. 2 pr. 31.12.2024 er kr 7.617.915,-.

YTRE MILJØ
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljøet på noen negativ måte.

VAKTMESTERTJENESTE
Fagergåsa borettslag kjøper vaktmestertjenester fra Bygårdsservice AS.

VVS
Rørleggerfirma Trond Abrahamsen VVS AS er borettslagets faste rørleggerkontakt gjennom mange år. Firmaet har vaktordning, og har gjort løpende reparasjonsarbeid på felles røranlegg i borettslaget, og i den enkelte leilighet. Firmaet bistår borettslaget ved alle akutte situasjoner som krever rask oppfølging, samt planlagte oppgaver som ønskes utført. Akutte problemer i den enkelte leilighet, skal så langt som mulig meldes først til styret fra beboerne, og kan i utgangspunktet ikke bestilles direkte fra firmaet. Ved akutte problemer, hvor rørlegger må kontaktes omgående, gi samtidig skriftlig beskjed til styret.

INFORMASJON OG KONTAKT
Styret kan kontaktes på følgende måter: Skriftlige henvendelser til styreleder@fagergasa.no , eller papir i styrets postkasse ved styrekontoret i Paal Bergs vei nr. 12. Styretelefon nr. 926 07 620 er betjent hver onsdag fra kl. 18.00 til 20.00, sms besvares ikke.

Styret informerer beboerne regelmessig om saker av viktighet gjennom informasjonsskriv. Disse har blitt utdelt på papir i 2024, til den enkeltes postkasse eller oppslag i oppgangene. Det har ellers blitt publisert saker av informasjonsverdi fra styret og andre på borettslagets Facebook-side. Styret har valgt i noen tilfeller å benytte seg av sms-varsling, spesielt under arbeidet med rørfornying.

USBL PORTAL
Det er viktig at du som beboer er oppført med riktig kontaktinformasjon i USBL portalen. Styret kan ikke endre kontaktinformasjonen din. For å motta informasjon fra styret via USBL sin portal "Bonabo" må du ikke krysse av for at du ikke ønsker reklame/elektroniske henvendelser, da vil du ikke motta det styret sender ut.

Når styret skal informere om noe som haster, f.eks. ved akutte problemer med vann, bruker styret borettslagets hjemmeside (www.fagergasa.no) og/eller Facebook og/eller sms.

SENTRALE DOKUMENTER
Borettslagets vedtekter, husordensregler, husdyrregler og søknadsskjemaer etc. ligger på borettslagets hjemmeside. Mange av de sentrale dokumentene er å finne på Usbl's portaltjeneste https://usbl.portal.bbl.no (her må beboer opprette egen bruker).

VASKERI
Borettslaget har 8 vaskerier, ett i hver blokk. Disse skal kun benyttes av beboere i borettslaget. Reglene for bruk, både på norsk og engelsk, er hengt opp i vaskeriene. Vaskerilås skal benyttes for bestilling av vasketid, og det skal skrives inn i boken, når vask/tørk er gjennomført. Det er store kostnader i forbindelse med vaskeriene, bruk dem forsiktig! Tepper skal ikke vaskes i vaskeriet - teppene blir ekstra tunge på grunn av mye vann, og vi har erfart at vaskemaskinene blir ødelagt.

RENHOLD OPPGANG/KJELLER
Ren Service AS har ukentlig trappevask på torsdager, vask av kjeller en gang per måned, normalt siste torsdag i måneden. Det henger oppslag i oppgangene, hvor renholder kvitterer med dato for utført vask i oppgangen.

TV/INTERNETT
Borettslaget inngikk høsten 2022 en ny fellesavtale med Telenor, som heter “Frihet M”. Avtalen gir beboere fleksibilitet til å velge hvor mye bredbånd og TV man selv ønsker for tildelte poeng. I tillegg kan beboere kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid.

LÅSESYSTEM
Borettslagets låssystem til inngangsdører og kjellerrom er levert av Aker Lås og Nøkkel AS. Bestilling av ekstra nøkler skjer til styreleder@fagergasa.no. Beboer henter og betaler selv for ny nøkkel.

SØPPELHÅNDTERING
Styret får stadig henvendelser om feil håndtering av søppel. Husk at det bare skal kastes papp og papir i kasser for papir/papp. Videre skal papirsøppel ikke kastes i plastposer. Husk også at søppelposer ikke skal settes på yttersiden av søppelkassene (fuglene drar dette utover). Er det fullt i nærmeste søppelkasse, gå til neste søppelkasse i borettslaget.

Forbudet mot lagring av gjenstander på fellesområdene i oppgangene gjelder også plassering av sko utenfor egen entredør. Slik plassering av sko eller andre løse gjenstander er i strid med brannforskriftene, og er derfor ulovlig. På grunn av frie rømningsveier er det viktig at det ikke står noe utenfor døren.

DUGNAD
Det ble avholdt 2 dugnader, i mai og oktober. Dugnadsansvarlig i styret er ansvarlig for gjennomføring, og flere i styret deltar før/på og under dugnadene. Det er litt varierende oppmøte fra de ulike blokkene, men det er også en del som bidrar, og som er med på det sosiale treffet etterpå. Styret er glad for det, og håper at engasjementet og oppmøtet fortsetter, helst med flere deltakere. Ved å utføre oppgaver på dugnad, sparer vi borettslaget/oss selv for kostnader.

Annen opprydding på borettslagets område, har blitt utført av borettslagets vaktmester.

VANNSKADER
Det er registrert 6 vannskader frem til 01.04.2025, mot 10 vannskader året før. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke være i drift på natten eller når man ikke selv er til stede i leiligheten, med mulighet for å hindre større vannskader. Andelseier har ansvar for å rense sluk og vedlikeholde egne rør. Ved vannskader er det viktig å reagere raskt for å minimere skadene.

SKADEDYR
Det har vært rotter i flere kjellere, hold ytterdørene stengt! Oppdager du skjeggkre, sølvkre eller veggdyr, ta umiddelbart kontakt med styret, som vil bidra med informasjon til andre leiligheter (hvis behov) for å forhindre at det sprer seg til andre leiligheter og/eller områder.

BOGERUD VARMESENTRAL
Leverer varme og varmtvann til Fagergåsa borettslag. Varmesentralen er organisert som et aksjeselskap som eies av fire borettslag, deriblant Fagergåsa Borettslag. Agnethe Opdal (styreleder i Fagergåsa Borettslag) har vært borettslagets styrerepresentant i Bogerud varmesentral AS, med Trond Bergsvangen (varamedlem i Fagergåsa Borettslag) som vara.

BESKJÆRING AV BUSKER/TRÆR
Bygårdsservice besørger dette ved behov.

TIDLIGERE VEDLIKEHOLD/DRIFT 2021/2022/2023/2024
Historikk og ny informasjon: Kontroll av malingen av fasader og balkonghimlinger avdekket en del mangelfullt malingsarbeid. Styret har fulgt dette opp sammen med USBL Prosjekt. Etter anbefaling fra USBL sin advokat, bestilte styret rapport fra Skjønnskomiteen i Oslo Malerlaug i 2022, rapporten var basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Rapporten antyder dårlig utført håndverk. Entreprenøren er ikke enig i konklusjonen. Styret vurderer nå, sammen med USBL, videre fremgangsmåte i denne saken. USBL sin advokat følger opp saken sammen med styret. USBL anbefalte styret (i 2023) å kontakte Sintef for en ny vurdering av arbeidet. Sintef har vært på befaring, og er i sluttprosess rundt konklusjon av materialvalg/arbeid etc. Rapport er pr. 16/3-2024 ikke mottatt av styret.

Prosjekt Rørfornying (04/2024-03/2025)
Etter generalforsamling april 2023, startet arbeidet med kontraktsinngåelse med entreprenør Olimb Rørfornying AS og ekstern prosjektansvarlig, Sivilingeniør Petter Normann Hansen i Integrert Byggrådgivning AS. Det er avholdt flere møter med begge parter, samt mye e-mail korrespondanse. Hvert rørfornyingsprosjekt er unikt, noe som medfører at dokumenter/informasjon må tilpasses vårt borettslag, noe styret hovedsakelig gjør (i samarbeid med entreprenør og ekstern prosjektansvarlig). Styret innhenter også nøkler til hver leilighet, og informerer samtidig beboerne om prosjektet. Selve arbeidet i leilighetene starter 2. april. Bobrakke til mannskapet fra Olimb blir satt opp 18. mars og WC/dusj-brakke for beboerne samme uke. WC/dusj-brakke er planlagt flyttet fra nr. 9-11, til nr. 21-23 og deretter til nr. 10, forutsatt at grunnforholdene er gode nok. Jevnlig renhold er av WC/dusj-brakke er bestilt. 1 stk. kjemikalietoalett til hver blokk er bestilt, samt 1 stk. utslagstank til felles tømming, planlagt utplassert ved enden av nr. 23. Forespørsel om leie av leilighet under rørfornying er sendt nærliggende borettslag. Beboere i Fagergåsa Borettslag som ønsker å leie leilighet, har tatt (og kan ta) kontakt med styret, som formidler kontakt med de som vurderer å leie ut.

TIDLIGERE oppgraderinger i borettslaget
Miljø (2022)

Styret har valgt å ikke jobbe videre med solceller i 2023, på grunn av store prosjekter som bl.a. rørfornying og reklamasjon på dårlig utført malerarbeid.

Takvifter (2022)
Aktiv ventilasjon AS gjennomførte kontroll av takviftene vinter 2022.

Beboerundersøkelse bad (2022)
USBL Prosjekt har hatt en teknisk befaring i borettslaget, sammen med Rørlegger Trond Abrahamsen VVS AS, styreleder og representant for beboere. Det ble foretatt stikkprøver av vannrør, avløpsrør etc. i kjeller og i noen leiligheter. Det er ikke behov for å skifte rørene i nær framtid. Styret gjennomførte vinteren 2022 en stor beboerundersøkelse om tilstanden på badene. Undersøkelsen ble sendt på mail og lagt i postkassene. Totalt besvarte 87%, det er 182 av 208 boenheter, av disse svarte 124 elektronisk. Styret er godt fornøyde med svarinngangen og har fått et godt kunnskapsgrunnlag om tilstanden. Undersøkelsen viser at 78 % av beboerne har bad som er pusset opp. Blant badene som er pusset opp, er 41 % pusset opp i perioden 2000-2009 og 46 % i perioden 2010-2022. De fleste har altså nyere bad. Situasjonen i borettslaget er at de fleste badene er nye, og at felles rør ikke trenger å utbedres i nærmeste fremtid. Styret har nå et godt grunnlag for å vurdere mulige tiltak og følger situasjonen fortløpende.

VVS - Montering av filterball (sil) (2022)
Rørlegger Trond Abrahamsen VVA AS, montere filterball (sil) ved vanninntaket til hver blokk, denne vil være med å forhindre smuss å komme inn med vann til varmeveksler, (som igjen hindrer varmeveksler å gå i stykker).

Løsmasser under gittertrapp (2022)
I løpet av 2022 ble løsmasser under gittertrappa mellom nr. 22 og parkeringsplassen skylt bort i forbindelse med kraftige regnskyll. Det var en fare for at trappa kunne bli ustabil. For å stabilisere, og for å hindre ytterligere masseutgliding, ordnet Bygårdsservice med en fylling av elvestein og montering av plater.

Rehabilitering av trapp PBV. 29-11 (2022)
Grunnet brudd i varmekablene i trappen mellom nr. 29 og nr. 11, ble trappen undersøkt. Det ble da funnet at varmekablene var klare for utskifting. Trappen ble rehabilitert i november 2022 med nye varmekabler lagt av HJ Elektro og steinarbeidet utført av Bygårdsservice.

USBL Strøm (ny fra 2021-)
Vi har Usbl strøm. Det er en strømavtale via Polar Kraft AS, som sikrer borettslaget lav og stabil strømpris gjennom hele året. Usbl strøm er en delvis forvaltet strømavtale. Dette innebærer at noe av strømmen er kjøpt inn i lavprisperioder, for så å komme borettslaget til gode når prisene stiger. I tillegg går to prosent av strømforbruket tilbake til borettslaget som storkundebonus.

Beskjæring av busker/trær (2022)
Arborist har beskåret busker/trær som hang over gjerde mot fortauet i Paal Bergsvei, samt fjernet dødt tre mellom Paal Bergsvei 22/24-Parkeringsplass

Bruksenhetsnummerering av leilighet (2021)
Alle leiligheter er nå merket på lik måte (på utvendig dørkarm) – merking må ikke fjernes.

Fugleskremsler på taket (2021/2022)
Det har blitt montert fugleskremsler på 2 på blokker, og med god erfaring. Nå blir det montert på gjenstående blokkene.

Farefulle trær (2021)
Trær ved skogkant, og mellom PBV og Rustad skole: Oslo kommune har vært på flere befaringer, også med en arborist. Resultat ble at farefulle trær, har blitt sagd ned etter ønske fra styret.

Hagegruppe (2021)
Egen hagegruppe ble opprettet. Det har blitt kjøpt inn og delt ut pallekarmer, planter og jord. Vi fikk innvilget tilskudd fra Urbant landbruk i Oslo Kommune. Vi håper at beboere ønsker å drive hagegruppen videre.

Kanalrens/ventilasjon (2018/2020/2021)
Borettslaget gjennomførte i 2018 kontrollrunde for å avdekke montert elektriske vifte på bad og/eller kjøkken, beboer som hadde dette montert, fikk beskjed om å fjerne det umiddelbart. Kanalene i Paal Bergs vei 7-11 og alle vaskeriene ble renset høst 2020. Resterende ble renset vår 2021. Viktig med god og jevnlig lufting i leilighetene, for å unngå dårlig inneklima, mugg og sopp.

Oppgraderingsarbeid hovedsikringer og overspenningsvern (2020) Effektkapasiteten i sikringsskapene er økt ved å øke størrelsen på hovedsikringene til 32A (maksimalt tillatt i Fagergåsa Borettslag). Det ble samtidig installert overspenningsvern

Vedlikeholdsprosjektet - fasade, vindu, balkonger - Oppgradering uterom (2016/2017)
Fasadeutbedring, utskifting av vinduer, nye balkongfronter, samt oppgradering av felles el-anlegg. Noen beboere har opplevd tekniske problemer med vinduer og balkongdører. Produsenten, Magnor H-vinduer, er kontaktet og problemene er utbedret. Oppgradering/ utvidelse av uterom for leilighetene i underetasjene inngikk i vedlikeholdsprosjektet.

04.04.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR FAGERGÅSA BORETTSLAG[1]

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i disse husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og fellesrom/-arealer brukes slik at det ikke sjenerer andre. Kontakt gjerne styret skriftlig på e-post når det er aktuelt.

Andelseiers rettigheter og plikter mv er nærmere beskrevet i borettslagets vedtekter.

Ro i leiligheten

Bråk og annen støy fra leilighetene som er egnet til å sjenere andre naboer må unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 07.00.

Radio, TV og liknende lydkilder bør dempes, særlig om sommeren.

Musikkutøvelse er ikke tillatt etter 21.00 på hverdager og etter 17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

Musikkundervisning kan bli godkjent. Det må sendes skriftlig søknad til styret. Styret kan godkjenne slike søknader under forutsetning om samtykke fra naboer over, under og ved siden. Styret kan fastsette spesifikke vilkår for hvert enkelt tilfelle.

Oppussing

Banking og boring ved oppussing/ forandringsarbeid i leiligheten er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

Ved oppussingsarbeider som varer mer enn to dager, skal naboer i egen oppgang, samt tilstøtende oppganger, varsles med oppslag om type arbeid og varighet. Dette gjelder både andelseiere/beboere og ved prosjekter som styret er ansvarlig for.

Ved større oppussinger som total renovering av bad og endringer på det elektriske anlegget skal styret alltid informeres skriftlig på forhånd før arbeidet kan starte opp.

Skader på fellesarealer vegger o.l. i forbindelse oppussing/renovering må den enkelte andelseier dekke. Dette gjelder også ved inn og utflytting av leilighet. Transport av større ting må skje på en måte som unngår skader på vegger oa.

Det er ikke tillatt å oppbevare bygningsmateriale i fellesområdene. Rivningsmaterialer som plasseres på utendørs fellesareal skal fjernes snarest mulig.

Andelseier skal sørge for godt renhold i oppganger / fellesarealer under oppussing.

[1] Sist endret 13.04.2023

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Regler for andelseiers bruk av leilighet, bruksoverlating, m.m

Utstyr og ombygging i leilighetene

Andelseier har rett og plikt til å forestå innvendig vedlikehold samt nødvendig utskiftning av fast inventar.

Den enkelte andelseier kan utføre moderniserings- og oppussingsarbeid innenfor boligen som ikke berører bærende konstruksjoner. Hvis den enkelte andelseier likevel, utover dette, planlegger slike arbeider som innebærer vesentlig ombygging og/eller inngrep i leilighetens bærende konstruksjoner (f.eks. felles opplegg av rør, bærevegger, etasjedelere) plikter den enkelte å ta skriftlig kontakt med styret og få skriftlig svar fra styret før slikt arbeid igangsettes.

Bad

Beboerne er selv ansvarlig for rensing av innvendig sluk på bad. Ved baderomsrehabilitering skal styret orienteres skriftlig på forhånd. Borettslaget dekker utgifter til utskifting av sluk med inntil kr. 6 800 eks. mva. (kr. 8 500 inkl. mva)[2]. Summen er ment å dekke pigging av gulv, skifte av sluk og rør i badegulv samt gjenstøping.

Andelseierne er forpliktet til å følge byggebransjens våtromsnorm, og må selv finansiere avretting av gulv og legging av godkjent membran etter slukbytte. Ved ferdigstillelse skal det fremlegges for styret skriftlig dokumentasjon på at bad er rehabilitert i henhold til våtromsnormen.

Ved bytte av sluk skal det foreligge ferdigattest. Denne skal sendes til styret.

Vinduer – bruk og vedlikehold

Beboerne er ansvarlig for innvendig vedlikehold og riktig bruk av vinduene slik at det ikke oppstår skade på disse.

Terrassedørene og vinduene i alle leiligheter i borettslaget ble skiftet ut til type Magnorvindu i perioden 2015-2017.

Ansvaret for riktig bruk av vinduene innebærer at andelseier/beboer utøver alminnelig godt skjønn. I dette ligger eksempelvis at vinduene holdes forsvarlig lukket i perioder med svært kraftig vind og/eller regn.

Riktig bruk av vinduene innebærer at man også tar hensyn til vinduenes tekniske

[2] Gjeldende beløp pr. 11.3.2019. Styret har fullmakt til, ved styrevedtak, å justere kompensasjonsbeløpet for prisstigning og foreta tilhørende endring i disse husordensreglene uten å innhente generalforsamlingens samtykke.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

egenskaper, spesielt følgende forhold:

Magnorvinduer må ikke snus helt rundt til det stopper/klikker. Det medfører betydelig fare for at mekanismen går i lås på en slik måte at den blir ødelagt. Det kan føre til at mekanismen eller vinduet må skiftes. Kostnadene ved slik feilbruk må dekkes av beboer for egen regning.

Beboerne har et ansvar for at vindusglasset ikke sprekker på grunn av temperaturforskjeller i selve vindusglasset. Borettslaget dekker ikke slike termiske skader. Denne typen skader kan oppstå ved temperaturforskjeller på 35 -50 grader mellom områder i samme vindusglass. Utfordringene med dette er størst om sommeren.

Termiske sprekker oppstår typisk; hvis vindusglasset er direkte eksponert for sollys samtidig som glasset er kun delvis solavskjermet, hvis vindusglasset har blitt maskert/pålimt et materiale for å hindre innsyn eller hvis det ligger puter eller annet materiale direkte mot glasset.

Bruk av visse typer solavskjerming som ligger tett mot vindusglasset innebærer større risiko for termiske sprekkskader enn andre. Informasjon om hvordan man unngår termiske skader finner man blant annet på Glass og fasadeforeningens hjemmeside. Borettslaget viser til foreningens veileder om tiltak mot termiske brudd i glass.

Balkonger, markiser mm

Styret kan stille krav om skriftlig forhåndsgodkjenning av andelseieres tiltak som påvirker utforming av og utseende på leilighetens fasade og balkonger.

Styret har valgt standardløsninger på sideskjerming som ikke krever godkjenning på forhånd. Styret kan kreve at ikke-godkjente løsninger på sideskjerming kan fjernes for eiers regning. Styrets vedtak i slike saker skal begrunnes skriftlig. Styret vil prøve å finne praktiske og økonomiske løsninger for andelseiere som ikke bryter med balkongenes konstruksjon og utforming.

Med standardløsninger for sideskjerming forstår styret fastmonterte opplegg eller skyvedørsløsninger uavhengig av leverandør som i farge eller på andre måter ikke avviker vesentlig fra de løsningene som ble levert samtidig med borettslagets balkongfronter av Christiania Balkonginnglassing AS.

Tekstilbaserte sideskjermingsløsninger, herunder sidemarkiser fra anerkjente leverandører, med fargevalg i samsvar med borettslaget krav til markiseduk kan eksempelvis godkjennes etter skriftlig søknad til styret. Slike løsninger kan være høyere enn håndløperen på balkongfrontens sidevegg. Styret kan stille vilkår i forbindelse med godkjenning av søknader om slike løsninger eller andre typer tiltak.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Møbler og andre gjenstander plassert nær balkongfrontens innside, skal i utgangspunktet ikke være høyere enn håndløperen på balkongen. Sideskjermingstiltak av mindre solid karakter som plastfolie, andre midlertidige og vindutsatte løsninger eller løsninger som i farge, pga. dårlig vedlikehold eller som på andre måter bryter vesentlig med borettslagets fasade tillates ikke. Styret vil kreve at slike avvikende eller kvalitetsmessig dårlige løsninger blir fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke tillatt å dekke til glasset på balkongfrontene med klistremerker, folie, gardinstoff eller annen type tildekking. Det er ikke tillatt med noen form for oppheng på utsiden av balkongfrontene.

Blomsterkasser eller andre oppheng skal monteres på innsiden av rekkverkene.

Ved utskifting av markiseduk eller nyanskaffelse av markise gjelder borettslagets fargekode 31593 (nanoduk) i hele borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for riktig bruk av solskjermingsløsningen (zip-screen) for sitt stuevindu. Alle andelseiere har mottatt fjernkontrollen/styringsenhet til denne. Ved tap må ny enhet erstattes for egen regning via aktuell leverandør, firma Markisemannen, Lunex eller andre.

Mating av fugler eller andre ville dyr fra balkong / leilighet er ikke tillatt.

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

Det er viktig å unngå høy luftfuktighet inne i leilighetene. Andelseier har selv ansvar for at det ikke oppstår fuktproblemer/-skader i leiligheten. Høy luftfuktighet gir vekstmuligheter for farlig sopp. Baderom er et særlig utsatt område mht høy luftfuktighet. Oppvarmet baderom/badegulv reduserer utfordringene knyttet til fuktskader.

Det skal sørges for jevnlig utskiftning av inneluften enten gjennom åpne vinduer, vindusventiler eller åpne veggventiler.

I vinterhalvåret bør utlufting gjennom vindu i annet enn korte perioder unngås av hensyn til behovet for energisparing i borettslaget og i samfunnet.

Kjøkkenvifter skal være av type kullfiltervifte. Kullfiltervifter må av brannvernhensyn følges opp jevnlig med rengjøring og skifte av filter.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte til ventilasjonsåpningene i noen rom. Slike vifter skaper ubalanser til skade for borettslagets felles avtrekksystem i hver bygning.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Bruksoverlating – utleie

Husordensreglenes bestemmelser gjelder på samme måte for leietakere som for andelseiere. Styret skal til enhver tid være informert om hvem som bor i leilighetene i borettslaget.

Ved bruksoverlating av leilighet må søknad sendes Usbl. Søknad sendes elektronisk via Usbls nettside. Leiekontrakt signert av utleier og leietaker skal sendes styret. Det vises for øvrig til reglene om bruksoverlating i borettslagets vedtekter.

Dersom en leilighet bruksoverlates må andelseier også informere Usbl skriftlig om ny bostedsadresse. Andelseier må videre holde Usbl oppdatert om sin elektroniske og telefoniske kontaktinformasjon gjennom hele utleieperioden.

Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring hos If Skadeforsikring. Ved forsikringssaker som gjelder skader i leilighetene, dekkes egenandelen av den enkelte beboer. Alle skader i leilighetene skal meldes til styret. Ved skader på felles rørinstallasjoner dekkes dette av bygningsforsikringen, hvor borettslaget betaler egenandelen.

Inngangs- og kjellerdører

Inngangs- og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

Anskaffelse av husdyr er tillatt etter skriftlig søknad og godkjennelse fra styret. Husdyrhold i borettslaget er regulert i eget husdyrreglement vedtatt på generalforsamling[3].

Husholdningsavfall

Fagergåsa skal være et miljøvennlig borettslag. Renovasjonsetatens veiledning for kildesortering skal følges av alle beboere. Nærmere informasjon om avfallshåndtering finnes på Oslo kommunes hjemmesider.

Borettslagets avfallsbeholdere skal kun brukes til restavfall, plastavfall og papir/papp.

Større gjenstander og/eller avfall som ikke er husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlige for å få fjernet. Miljøfarlig og andre typer avfall som etter disse husordensreglene ikke skal kastes i borettslagets avfallsbeholdere/søppelskur, skal leveres på miljø-/gjenbruksstasjon.

Oppbevaring av søppel eller større private gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt.

[3] Ekstraordinær generalforsamling 11.10.2016

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Eventuell fjerning i borettslagets regi vil bli fakturert den enkelte beboer.

Renhold

Trappevask utføres ukentlig av innleid firma. De sørger for rengjøring av trappegelendere, vindusposter, trappetrinn, postkasser, inngangsparti og hoveddører, samt fjerner eventuelle flekker på innvendige vegger i nå-høyde.

Trappeoppgangene vaskes 1 gang pr. uke. Kjellerganger vaskes 1 gang pr. mnd. Tekniske rom og vinduer i trappeoppgangene vaskes 1 gang pr år. Utover dette rengjøres oppgangene i forbindelse med dugnad.

Vaskeri og tørke-/bankeplass

Vaskeriene benyttes i tråd med gjeldende reglement. Regler for bruk av vaskeri skal henge i vaskeriene. Vask for utenforstående og vask av annet enn ordinær klesvask, f.eks. vask av hundetepper er i strid med gjeldende vaskerireglement, og betraktes som mislighold iht pkt 6-1 i borettslagets vedtekter om brudd på husordensregler.

Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand til det. Tørking kan gjøres på balkongen, forutsatt at dette ikke kan sees utenfra.

Det er ikke tillatt å lufte sengeklær/tepper o.l. ut av vinduene. Lufting og banking kan skje på tørke- og bankeplassene på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00, men ikke på søndager og offentlige fridager. Det er ikke tillatt å henge sengeklær eller tepper o.l. over balkongrekkverk.

Vaskerier og tørke-/bankeplasser skal ikke benyttes på søndager og offentlige fridager.

TV, internett

TV- og internettilgang er inkludert i felleskostnadene/husleien.

Hver leilighet har fått utdelt en TV-dekoder, samt trådløs modem/ruter som tilhører Fagergåsa borettslag, og skal følge leiligheten ved salg. Dersom disse blir fjernet må andelseier selv dekke kostnader til nytt utstyr.

Parabolantenner

Oppsetting av parabolantenne forutsetter skriftlig søknad til- og godkjenning fra – styret. Styret kan godkjenne parabolantenner under forutsetning av at disse ikke er synlige utenfra.

Grilling

Det er kun gass- og elektrisk grill som er tillatt benyttet på balkongene og på uteplassene til i leilighetene i underetasjene. Bruk av andre typer grill på

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

fellesområdene må ikke skje på måter som er til sjenanse for andre beboere.

Det gjelder spesielle restriksjoner for bruk og oppbevaring av gassbeholdere. Disse må følges nøye. Råd for riktig oppbevaring av gass finner man på hjemmesiden til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Det kan oppbevares maksimalt to gassbeholdere på til sammen 11 kg pr. bolig. Gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Gassbeholdere skal oppbevares i skap med god lufting, uten fare for antennelse. Dersom gassbeholdere oppbevares ute, må skap være av ikke-brennbart materiale. NB! Gassbeholdere må ikke utsettes for sterkt sollys eller sterk varme»

Bruk av fellesarealer

Fellesarealer innendørs

Reglene for bruk av fellesarealene er basert på brannforskriftene og krav til rømningsveier.

Det er ikke lov å bruke åpen flamme i fellesarealer, boder og ganger. Røyking er ikke tillatt i oppganger og fellesrom. Utgangsdører og dører til fellesrom/-ganger skal alltid holdes låst og alt lys slukkes når man forlater kjeller og boder.

Sykler, barnevogner, kjelker, ski o.l. skal settes i fellesrom/-områder som er avsatt til slik oppbevaring. Slike ting skal merkes av eier når borettslaget har felles dugnad. Utover dette skal det ikke lagres personlige eiendeler i fellesrom/-ganger.

Ved misbruk av fellesarealene til uønsket oppbevaring av personlige gjenstander vil disse bli fjernet for andelseierens regning.

Veggene i oppgangene tilhører borettslagets fellesarealer. Det innebærer bl.a. at den enkelte andelseier ikke står fritt mht. endringer på disse utenfor egen leilighet. Styret kan godkjenne endringer etter skriftlig søknad. Veggene kan eksempelvis ikke benyttes til trekking/plassering av elektriske ledninger mellom eget sikringsskap og leilighet.

Fellesarealer utendørs

Det er alles ansvar å holde felles utearealer så ryddige og pene som mulig. Borettslagets beholdere for tilfeldig rusk og avfall er satt opp med det som formål.

Kjøring på og til stikkveiene

Bilkjøring på fellesområdene skal skje i gangfart. For øvrig vises det til trafikkreglene. Forskrift om kjørende og gående trafikk gjelder på borettslagets fellesområder.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkering – bruk av kjøretøy på

Det er forbudt å parkere på borettslagets interne veier og snuplasser, foruten nødvendig av- og pålessing inntil 20 minutter. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring. Parkeringsreglene gjelder også for mopeder og motorsykler.

Brudd på borettslagets regler for av- og pålessing gir grunnlag for borttauing, kontrollavgift eller andre sanksjoner mot bileier/bilbruker.

Mopeder og/eller motorsykler skal ikke oppbevares innendørs pga. brannfare. Brannforskriftene setter et klart forbud mot dette. Styret kan kontaktes for å finne en egnet plass.

Tildeling og bruk av borettslagets parkeringsplasser

Borettslaget har parkeringsplasser på egen eiendom i området mot Rustad skole. Leieforholdet til disse plassene er regulert i leieavtale for parkeringsplass. Tildeling av parkeringsplass på borettslagets eiendom foregår etter retningslinjer vedtatt av styret:

- Det er parkeringsansvarlig i Fagergåsa borettslag som til enhver tid tildeler parkeringsplasser etter venteliste.
- Borettshaver kan takke nei til plass uten uttak til motorvarmer, men likevel beholde sin plass i påvente av en plass med uttak til motorvarmer. Den ledige plassen vil da bli tildelt neste på ventelisten.
- Det er kun tillatt med èn parkeringsplass pr. andel. Det blir utstedt 1 stk parkeringskort ved signering av leiekontrakt.
- Ved tap av parkeringskort, må borettshaver ta kontakt med parkeringsansvarlig om utstedelse av nytt kort.
- Fakturering av parkeringsplass skjer direkte fra USBL.
- Det er ikke tillatt å lade el-bil eller hybridbiler på parkeringsplasser med uttak for motorvarmer. Misbruk kan lede til tap av parkeringsplass etter styrevedtak.

Borettslagets parkeringsplasser skal ikke følge leiligheten ved bruksoverlating ved utleieperioder av varighet over 6 mnd. Alle tildelinger av parkeringsplass, også ved bruksoverlating, skal skje gjennom parkeringsansvarlig i styret. Parkeringsplassen blir da tildelt neste andelseier på styrets venteliste. Etter utleieperioden blir andelseier som ønsker det tildelt første parkeringsplass som blir ledig på borettslagets område.

Lading av El- og hybridbiler

Borettslagets opplegg for tilgang og bruk av ladeplassene på parkeringsområdet mot Rustad skole er beskrevet i Infoskriv nr 2/2018 på borettslagets hjemmeside. Henvendelser om registrering for tilgang til våre ladeplassene rettes pr e-post til *parkering@fagergasa.no.*

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkeringsplasser på Rustadterrassen borettslag og Bogerud varmesentrals områder

Andelseiere i Fagergåsa borettslag har rett til å disponere inntil 58 parkeringsplasser på eiendom nå tilhørende Rustadterrassen borettslag mot betaling. Plassene fordeler seg iht til tinglyst avtale om dette på 32 (innskuddsbaserte) plasser i garasjeanlegg og inntil 26 plasser utendørs.

Tildeling av parkeringsplass på Rustadterrassen borettslags område utendørs skjer etter søknad til styret i Rustadterrassen borettslag. Ved tildeling av utendørs plass der plikter andelseieren å informere styret i Fagergåsa borettslag skriftlig om dette.

Andelseier i borettslaget med garasjeplass på Rustadterrassen borettslagsområde har kun anledning til å selge eller framleie parkeringsplass i garasjeanlegg til annen andelseier i Rustadterrassen eller Fagergåsa borettslag.

Andelseier i Fagergåsa borettslag, som besitter garasjeinnskudd og leiekontrakt på parkeringsplass i Rustadterrassen borettslags garasjeanlegg, plikter å overdra denne sammen med boligen sin ved salg. Det tillates salg av slik parkeringsplass til annen andelseier i Fagergåsa eller Rustadterrassen borettslag.

Andelseiere i Fagergåsa borettslag kan etter skriftlig henvendelse gjennom styret søke om tildeling av parkeringsplass på området til Bogerud varmesentral AS.

Gjesteparkering

Utendørsplasser på Rustadterrassen borettslags eiendom som nå er regulert til gjesteparkering kan benyttes av gjester til Fagergåsa borettslag med det gjesteparkeringsbeviset som skal følge hver leilighet. Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes til parkering av Fagergåsa beboeres egne biler.

Ved tap av gjeste- og vanlig p-bevis kan nytt kjøpes fra parkeringsansvarlig i styret.

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Vedtekter

for

Fagergåsa borettslag org nr 953 948 400

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. september 1961, sist endret den 13. april 2023

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fagergåsa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2.4. Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom
Salg av garasjeplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom skal skje mellom andelseierne i Fagergåsa Borettslag. Se kjøpekontrakt på vår hjemmeside.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Styret skal til en hver tid ha oppdatert liste over alle bruksoverlatelsene og de datoene som gjelder for hver enkelt av disse.

(6) Styret har til enhver tid behov for å vite hvem som bor i borettslaget. Andelseiere som har fått samtykke til bruksoverlating, plikter å melde fra om ny bostedsadresse og kontaktopplysninger til styret.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid i våtrom og arbeid med vannrør skal skje i samsvar med borettslagets veileder for denne typen arbeid. Veilederen utarbeides og revideres av styret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt entredør og lås inn til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger
o. l.

I de tilfeller der andelseier er erstatningsansvarlig som en følge av manglende etterlevelse av egen vedlikeholdsplikt, jf. borettslagslovens regler, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra andelseier den egenandel som borettslaget har betalt til forsikringsselskapet.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styret og styreleder kan bare velges blant andelseiere og deres husstandsmedlemmer bosatt i Fagergåsa borettslag.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styret skal på konstituerende styremøte etter hvert valg, vedta retningslinjer for styrearbeid som er i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens øvrige vedtak.

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

(4) Styret skal føre styrereferat over styresakene. Styrereferatet skal godkjennes i påfølgende styremøte.

(5) Styret skal holde alle andelseiere løpende informert om sitt arbeid med saker av felles interesse gjennom borettslagets informasjonskanaler, informasjonsskriv og hjemmeside. Det bør informeres om protokollførte saker så langt det har felles interesse og ikke strider mot personvernhensyn.

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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
7. andre større endringer i finansielle poster som overstiger kr. 500 000 utover vedtatt budsjett. Unntak er nedbetaling av borettslagets gjeld.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av representanter til styret i Bogerud varmesentral

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Bogerud Varmesentral

(1) Bogerud varmesentral er en varmesentral som leverer varme til og er et aksjeselskap eid av Fagergåsa borettslag, Bekkasinen borettslag, Stallerudåsen borettslag og Bogerud borettslag. Fagergåsa borettslag skal til enhver tid ha en representant med et varamedlem i styret i Bogerud varmesentral.

(2) Borettslagets styremedlem og varamedlem til styret i Bogerud varmesentral bestemmes på styremøte i Fagergåsa borettslag.

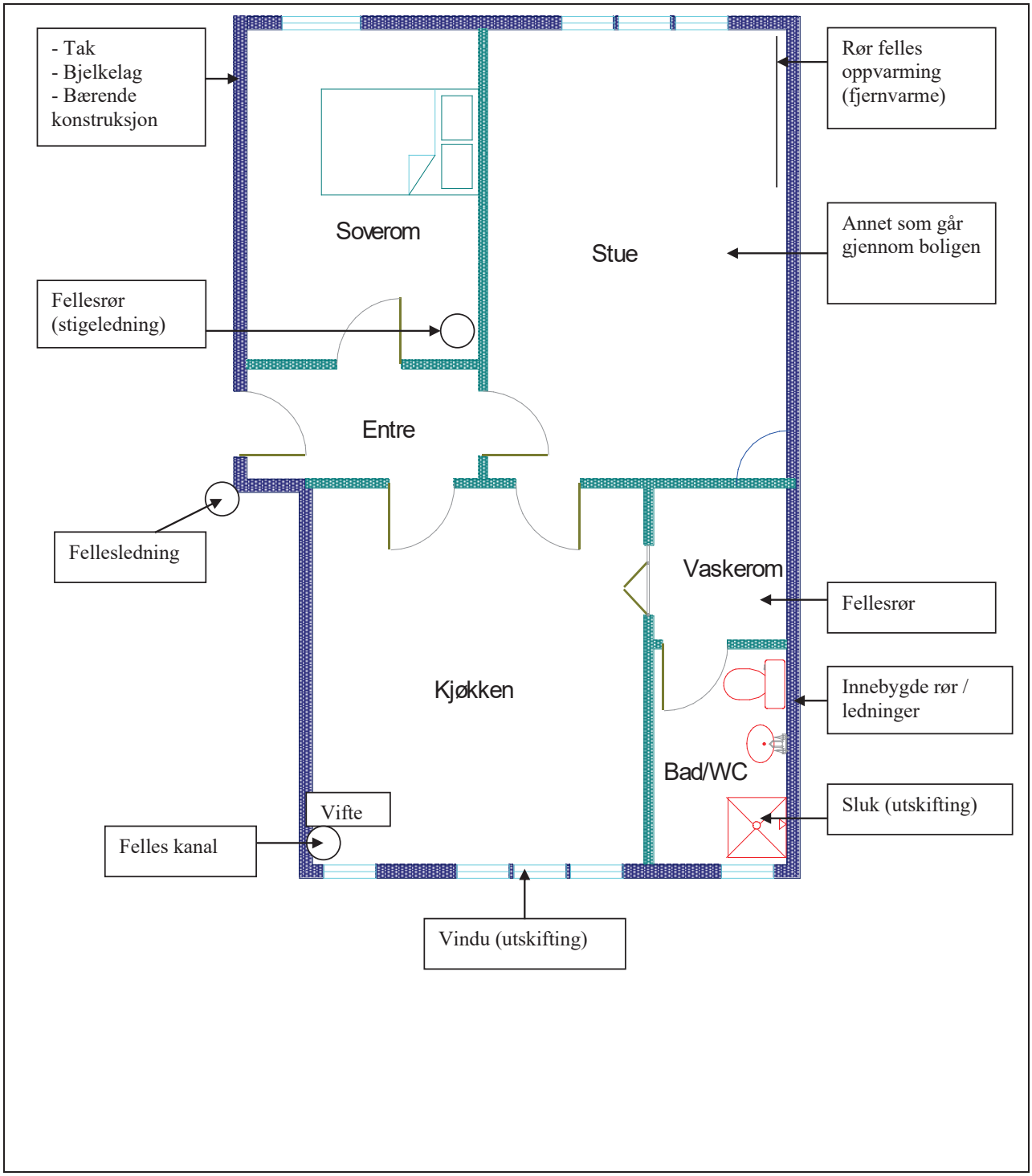
Medlem velges normalt for 2 år, og varamedlem for normalt 1 år. Valget finner sted på første styremøte etter generalforsamling i borettslaget. Styret i Fagergåsa borettslag kan ved flertallsbeslutning endre sin styre-representasjon i Bogerud varmesentral.

3) Medlem og varamedlem skal være andelseiere eller andelseiers hustandsmedlem i Fagergåsa borettslag.

(4) Styret i Bogerud varmesentral har rapporteringsplikt til styret i Fagergåsa borettslag og årsrapport legges frem for generalforsamlingen i Fagergåsa borettslag.

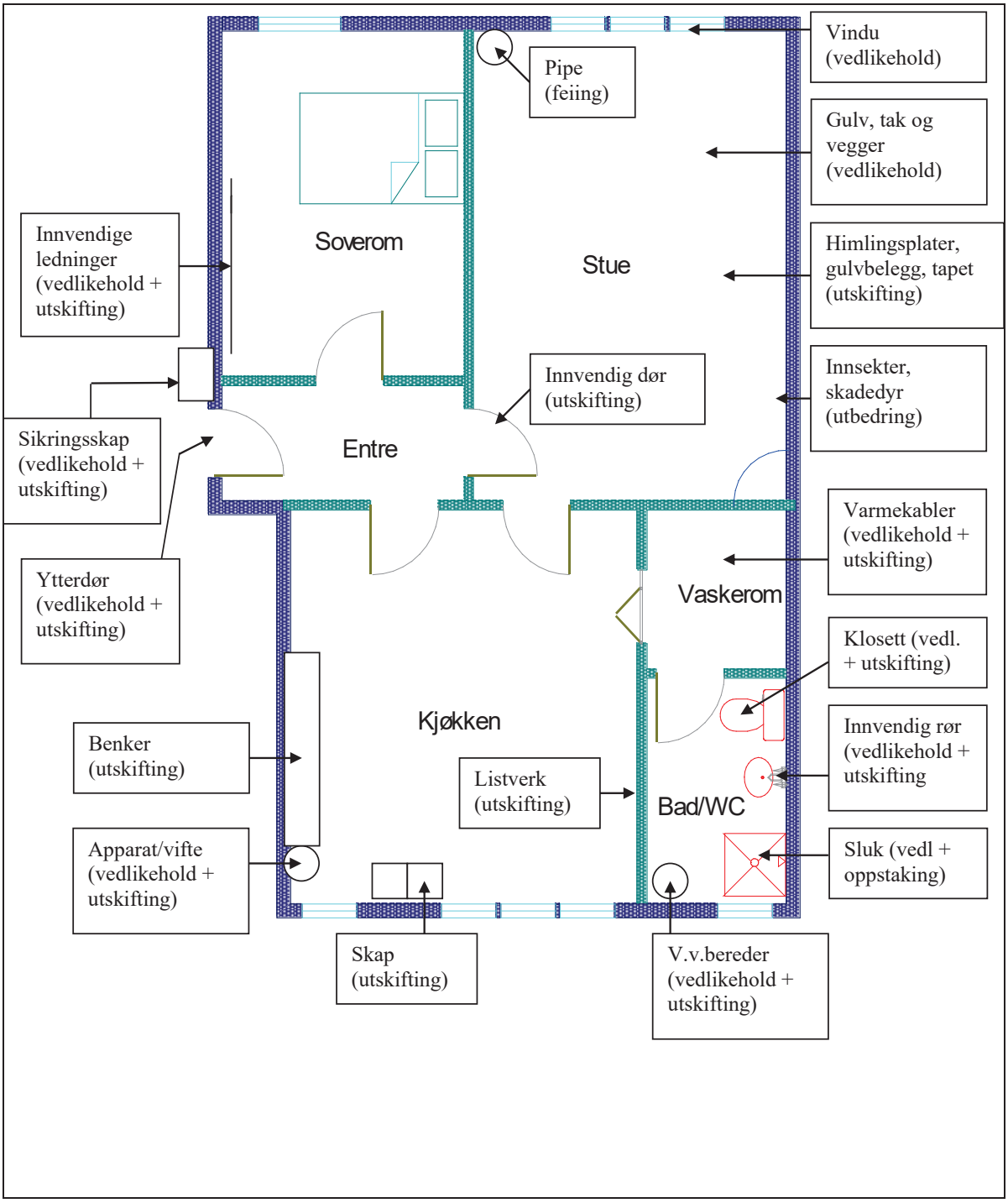
(5) Representant fra styret i Fagergåsa borettslag har møterett i Bogerud varmesentral.

BORETTSLAGETS ANSVAR



12

ANDELSEIERS ANSVAR



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag -

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Rustad Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Truls B. Jensen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 32

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 480.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

Forslag sendt inn av: Astrid G Handeland

Vasketidene i vaskeriet bør endres og utvides slik at flere får mulighet til å bruke vaskeriet og en kan vaske oftere. Men beholder lengre vasketid på dagtid som nå, slik at dette fortsatt er en mulighet.

Vi beholder muligheten til å vaske i tre timer mandag- fredag fra 08.00-11.og 11-14.00, slik at vasketidene blir som følger:

08.00-11.00
11.00-14.00
14.00-16.00
16.00-18.00
18.00-20.00

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Lørdag består som i dag.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Agnethe Opdal for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Pål Bakken for 2 år.
Valgt ble: Jan-Henrik Nilsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Trond Bergsvangen for 1 år.
Valgt ble: Ann Karin A. Jensen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kjersti Døviken, Paal Bergs vei 29 og Alf Magnus Hammerseth, Paal Bergs vei 3.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

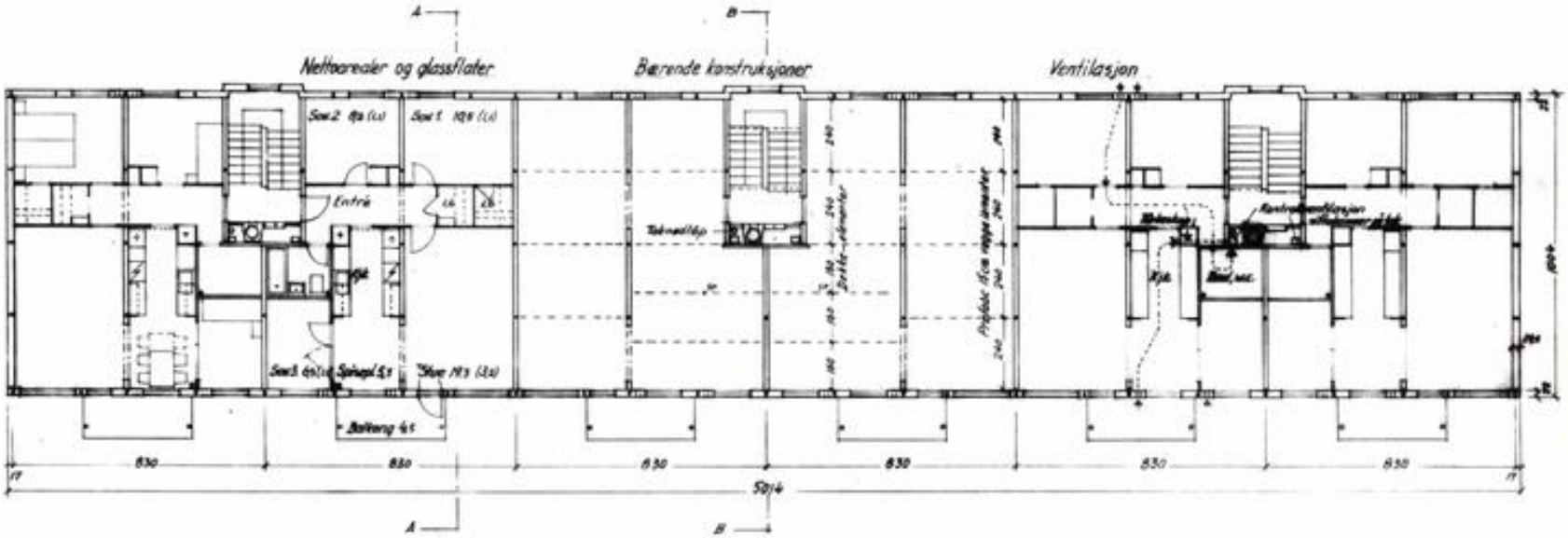
Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Agnethe Opdal.

Etter ordinær generalforsamling fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25
Medlem: Mette Nordli, Paal Bergs vei 14
Medlem: Terje Folmo, Paal Bergs vei 9
Medlem: Pål Bakken, Paal Bergs vei 22
Medlem: Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23
Vara: Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17
Vara: Ann Karin A. Jensen, Paal Bergs vei 5

Anne F. Bergendahl (sign.)	Truls B. Jensen (sign)
Møteleder	Protokollvitne

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1964



Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

11. 9. 64. O.V.

Bruttoareal:	10,4 + 12,4	=	503 m²
—·— pr. leilighet:	503 : 6	=	83,8 m²
Leieareal —·—			72,0 m²
Effektivitetstall:	$\frac{72}{83,8}$	=	0,86

USBL Ungdommens Selvbyggerlag
ARKITEKTKONTORET

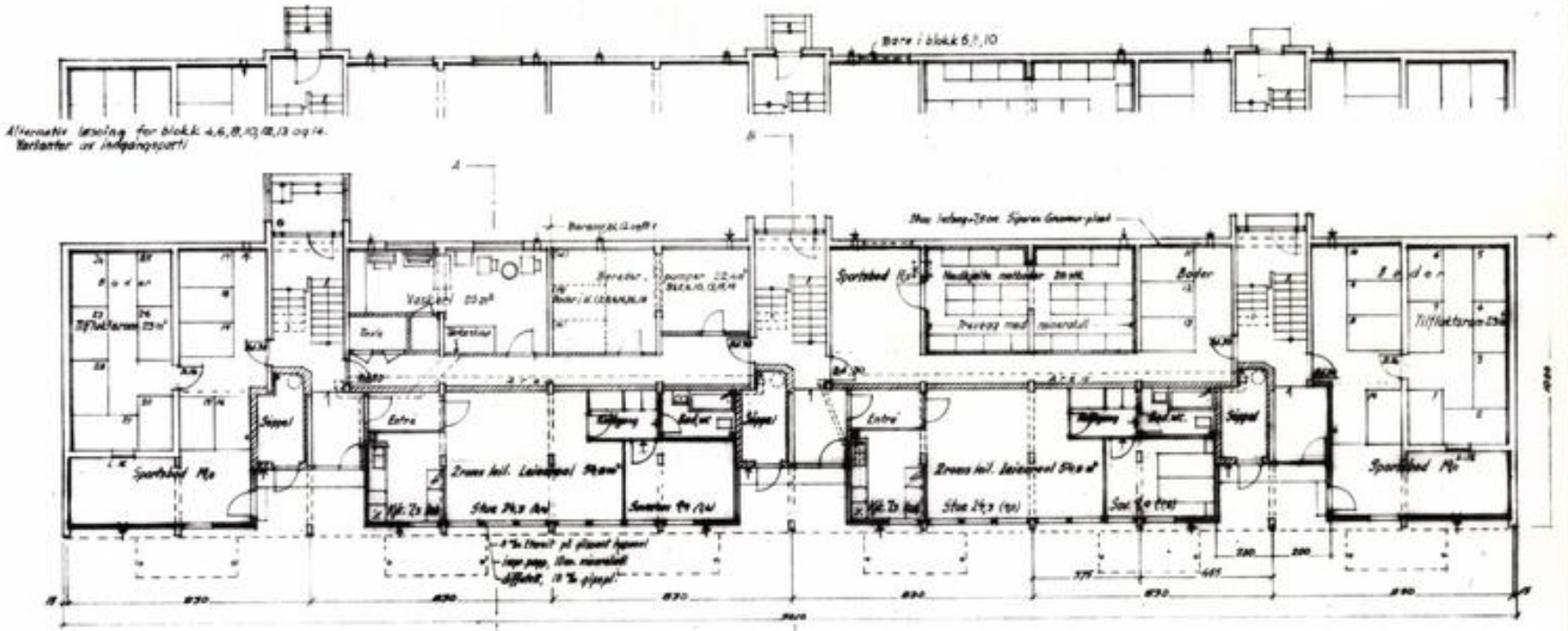
ANLEGG: Bogerud - Felt C og G

TEGN.NR.

Etasjeplan
Type A og B

TEGNET | DATO: 15/4-64 | MÅLT 1:100 | T. NR: 94-122

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 SEP 1964



Kott- og bod-arealer:

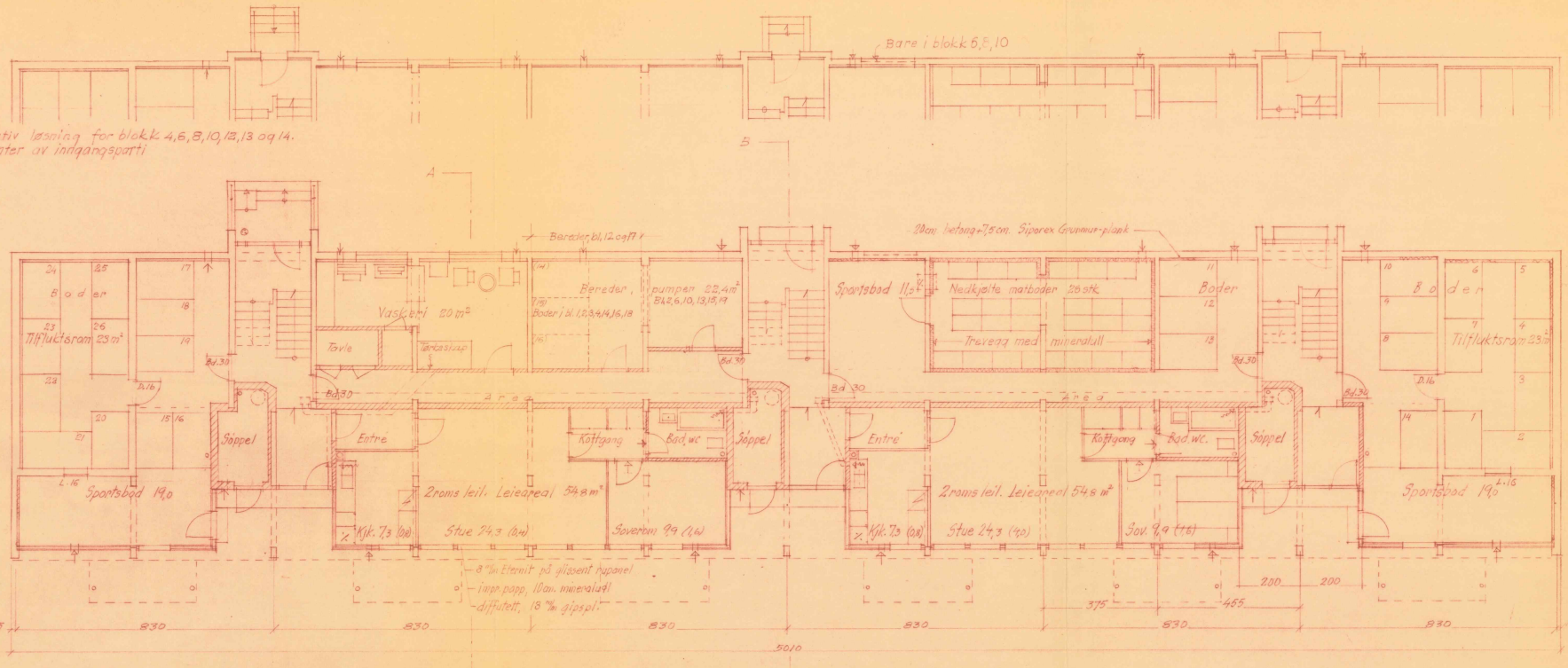
i hver 4-roms leilighet	3,4 m²
forskriftene krever 5·0,4+0,4 =	2,0 m²
Overskudd i leilighetene	1,0 m²
Oppbevaringsbod i kjeller ca.	2,2 m²
	4,0 m²

Tilfluktsrom:

24 leil. a 4 rom:	24·3 pers. = 72 personer
2 - - 2 - :	2·2 - = 4 -
Det kreves plass for	76 personer
2 tilfluktsrom a 38 pers. a 0,6 m² =	23 m²
Kunstig luftforsyning.	

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
11. 9. 64. O.V.

USBL ¼ UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
ANLEGG: Sogneprest Tolls Gate/Gt.
Kjellerplan m. leilighet
Blokk 1,2,3,4,6,8,10 og 12, 13,14,15,16,17,18,19 Type A
1:50 1:100 T. NR. 94-120



Kott- og bod-arealer:

I hver 4-roms leilighet	3,6 m²
Forskriftene krever 5 × 0,6 × 0,6 =	1,8 m²
Overskudd i leiligheten	1,8 m²
Oppbevaringsbod i kjeller ca.	2,2 m²
	4,0 m²

Tilfluktsrom:

74 leil. a 4rom:	24 × 3 pers. = 72 personer
2 " " 2 " :	2 × 2 " = 4 "
Det kreves plass for	76 personer

2 tilfluktsrom a 38 pers. a 0,6 m² = 23 m²
Kunstig luftfornyelse.

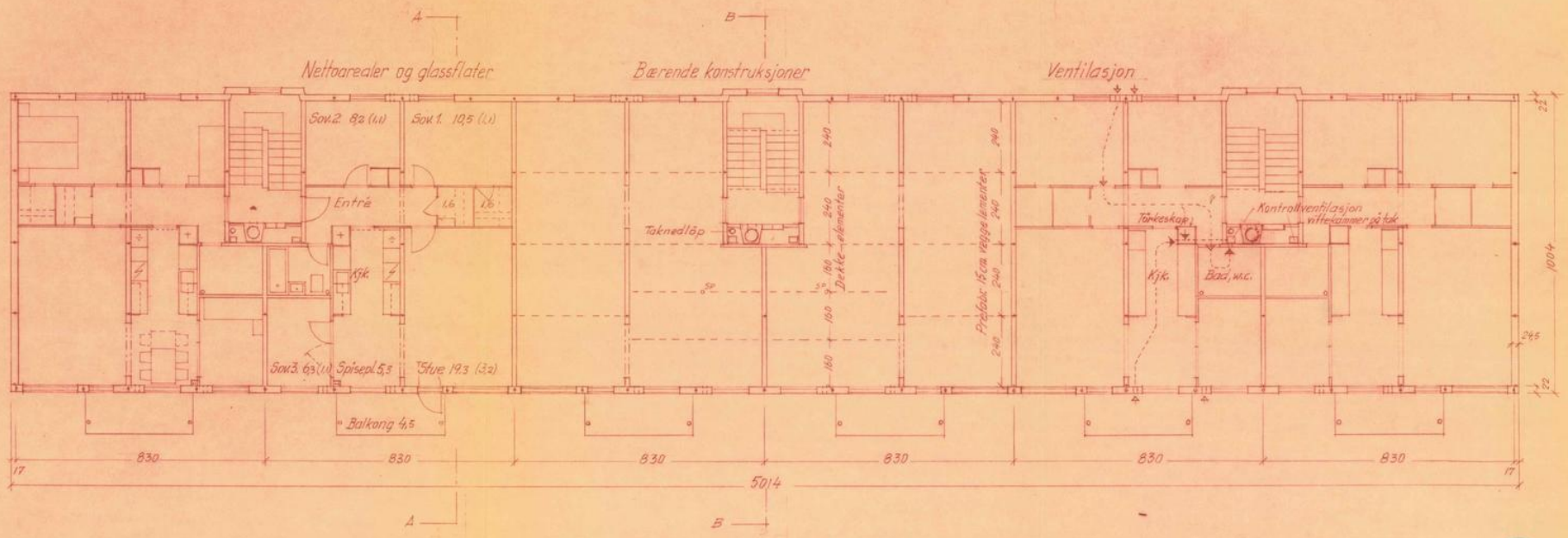
USBL A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: Bogerud - Felt C og G. 163/1

RETTET: -

Kjellerplan m. leilighet
Blokk ~~1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10~~
~~11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18~~ (17) 17

TEGNAV | DATO 15/5-51 | 1:100 | T. NR: 94-120



Bruttoareal: 50,14 · 10,04 = 503 m²
—»— pr. leilighet: 503 : 6 = 83,8 m²
Leieareal —»— = 72,0 m²
Effektivitetstall: $\frac{72 \cdot 6}{503}$ = 0,86

2

USBL	A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG ARKITEKTKONTORET		
ANLEGG:	Bogerud · Felt ~~Grag~~ G. 163/1		
RETTET:	Etasjeplan. Bl. 17.		
TEGN. AV	DATO: 13-61	MÅL: 1:100	T. NR: 94-122

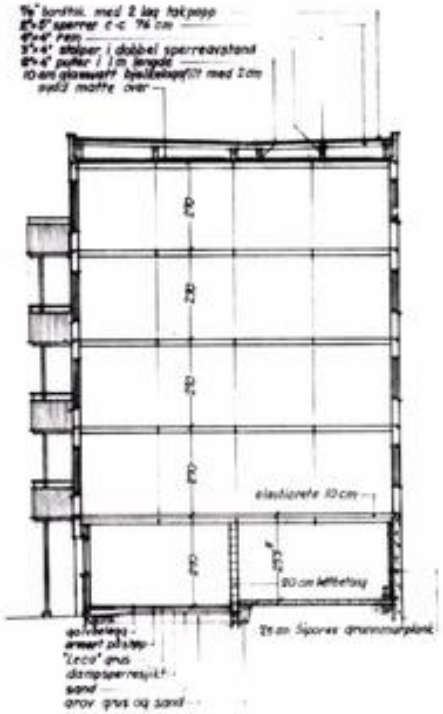
0,80

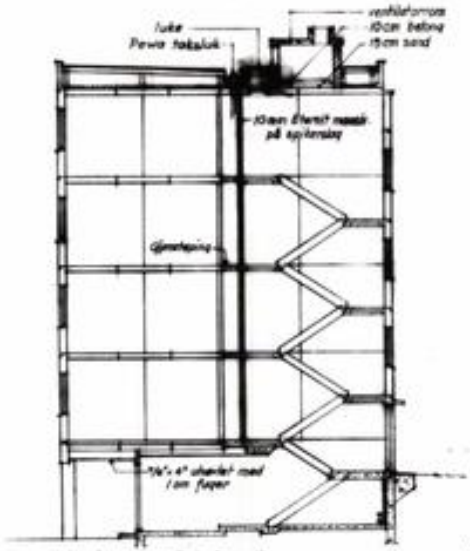
OSLO BYGNINGSKONTROLL

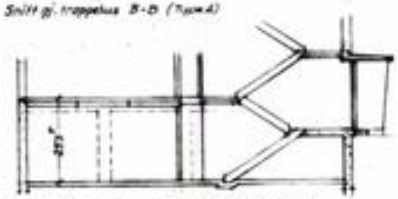
8 SEP 1964

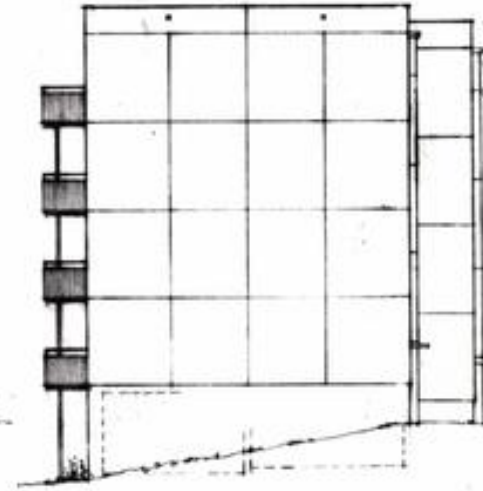
Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

11. 9. 64. O.V.









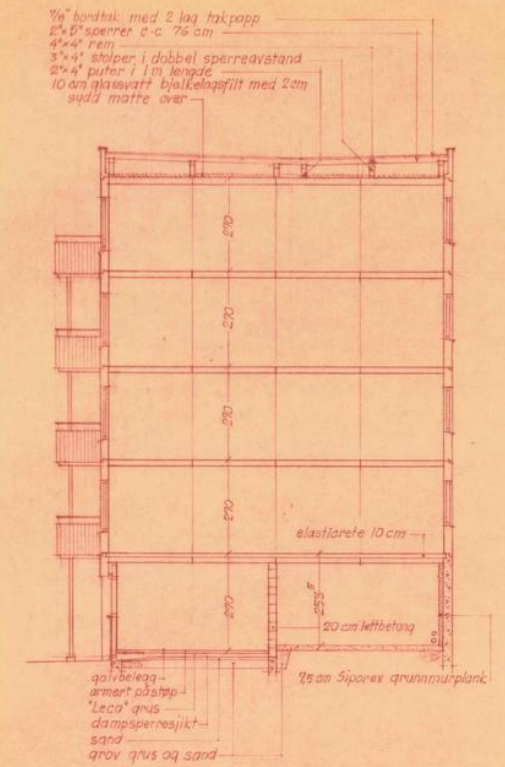
USBL Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret

Anlegg: Rogerud. Felt C og G

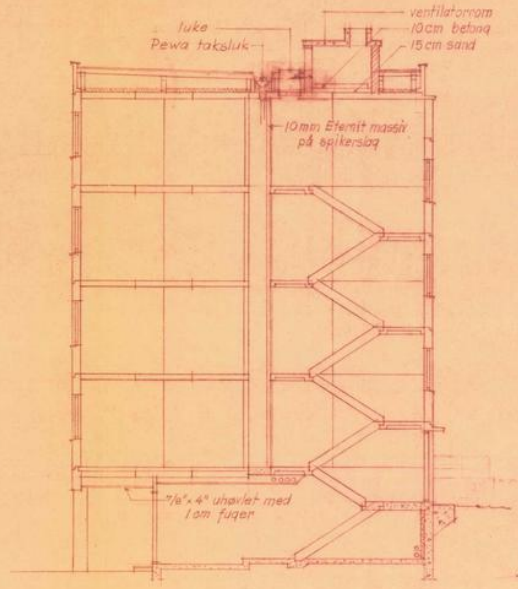
Snitt. Fasade.

Dato: 28-8-64 | Målestokk: 1:100 | T. NR: 94-124

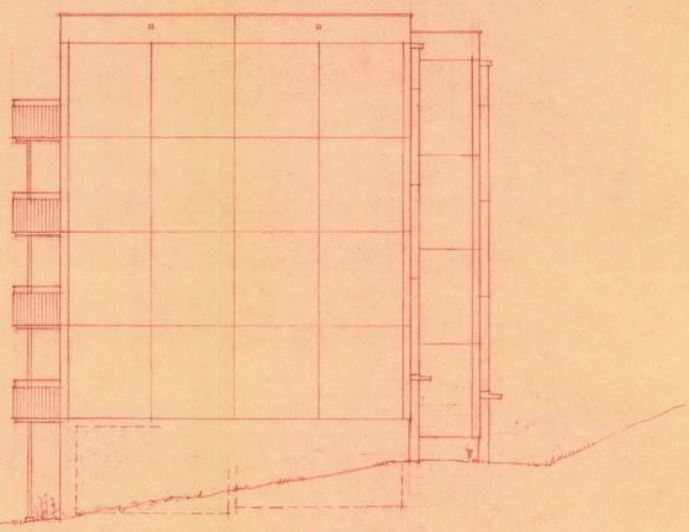
94-124



Snitt. A - A



Snitt gj. trappehus. B-B



Gavlfasade. (Blokk 10)

5

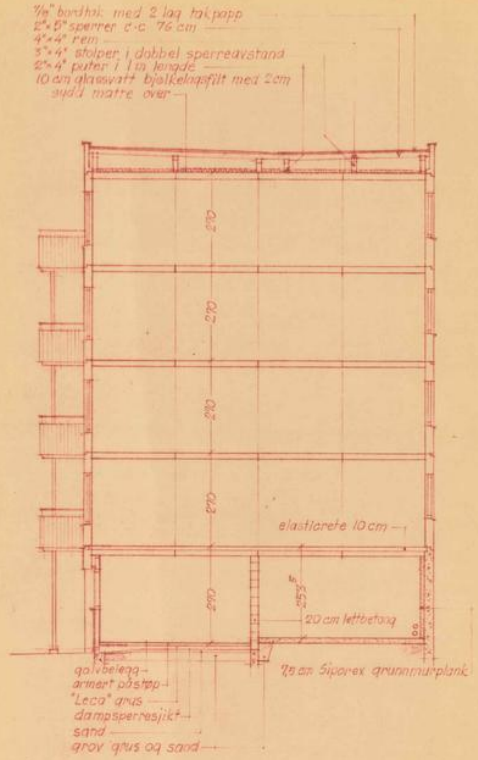
USBL Ungdommens Selvbyggerlag
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: BOGERUD. FELT ~~C og~~ G 163/1

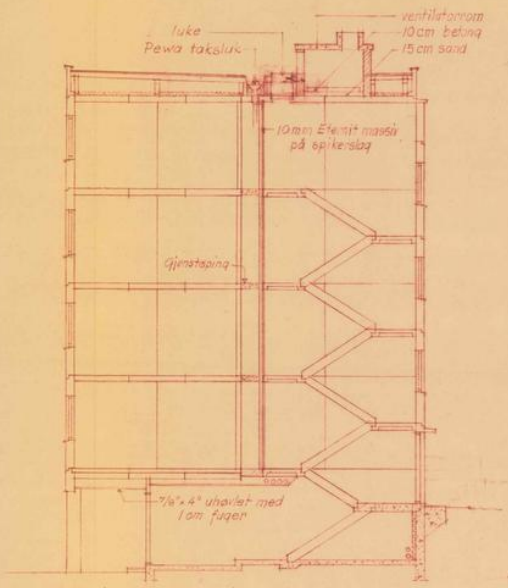
INNHOLD: SNITT. FASADE.

Bl. 17

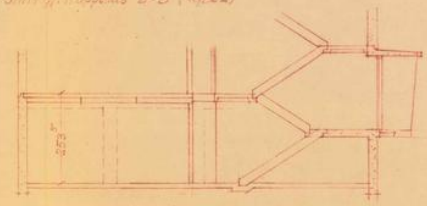
TEGNET: | DATO 102-61 | MÅLT 1:100 | T. NR. 94-124



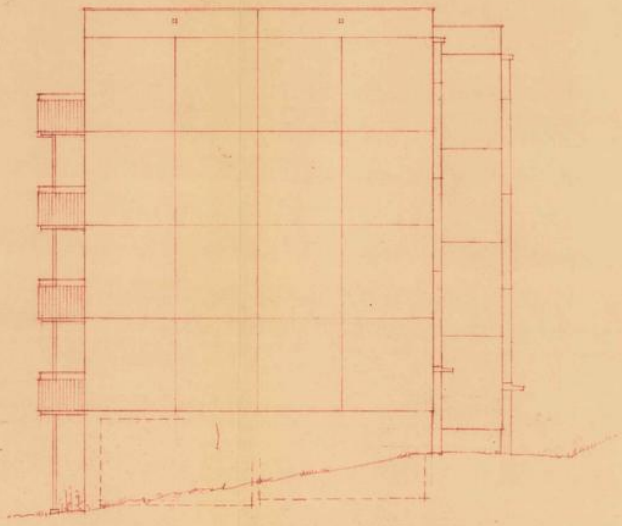
Snitt. A - A



Snitt gj. trappehus B-B (Type A)



Snitt gj. trappehus. (Type B. Blokk 5, 7, 9 og 11)



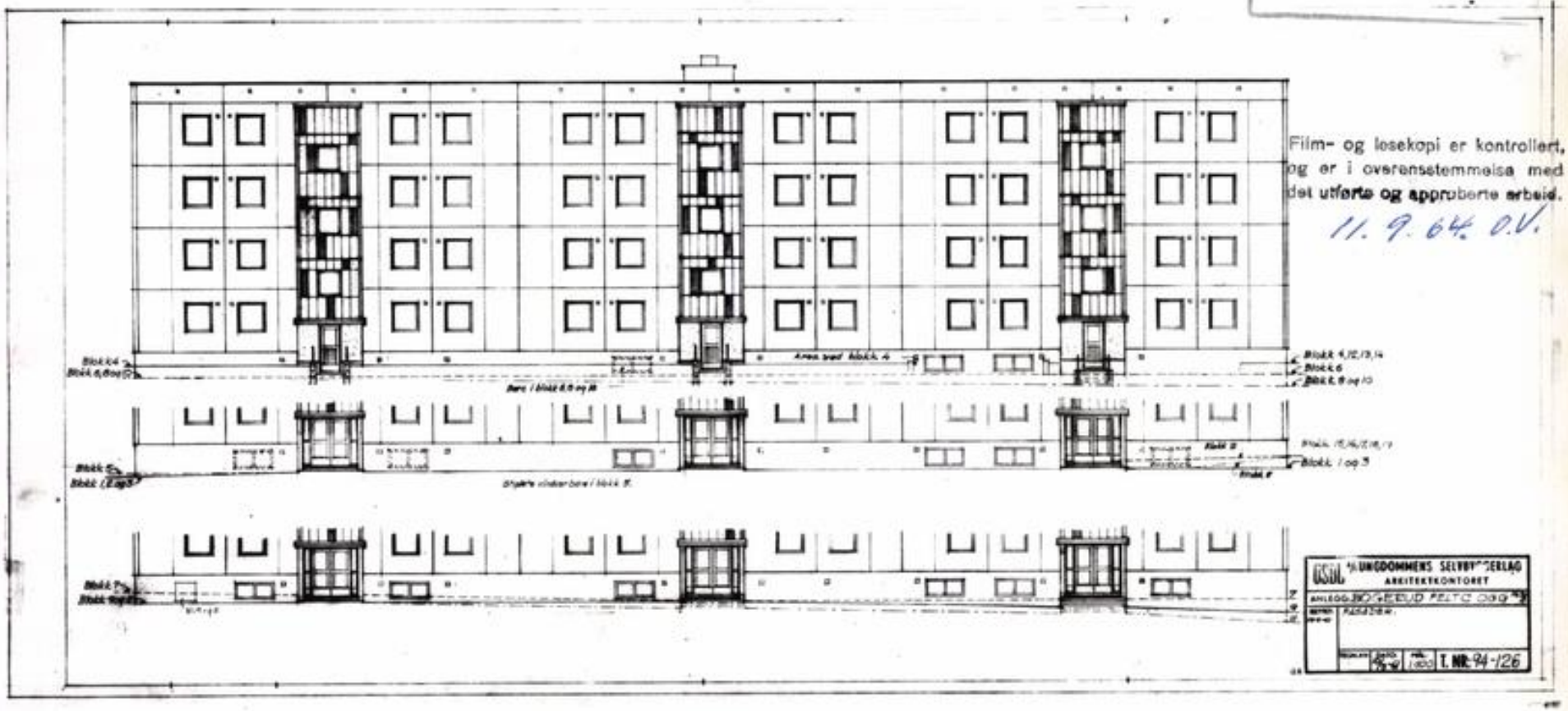
Gavlfasade. (Blokk 10)

7

USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG ARKITEKTKONTORET				
ANLEGG: BOGERUD. FELT C OG G 16/1				
RETTET 12-7-61	SNITT. FASADE.			
	DATO 10/5-61	M. 1:100	T. NR. 44-124	

gjenstaping sjakt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1964



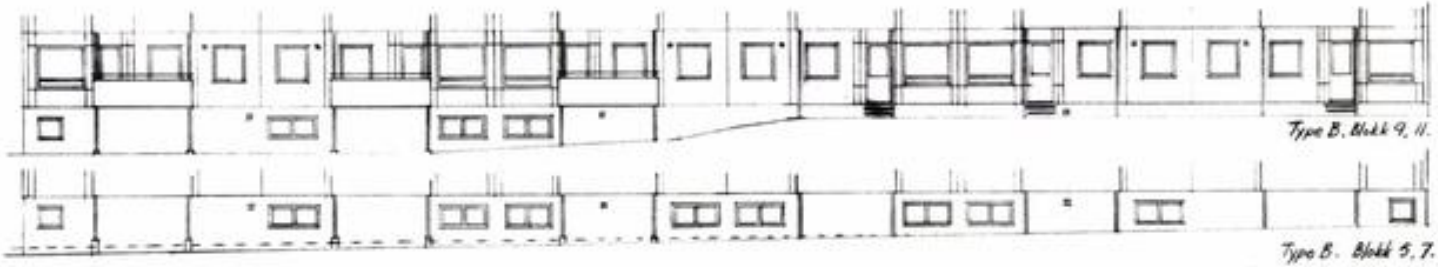
Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
11. 9. 64. O.V.

OSUL Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret
T. NR. 94-126

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1964



Type A

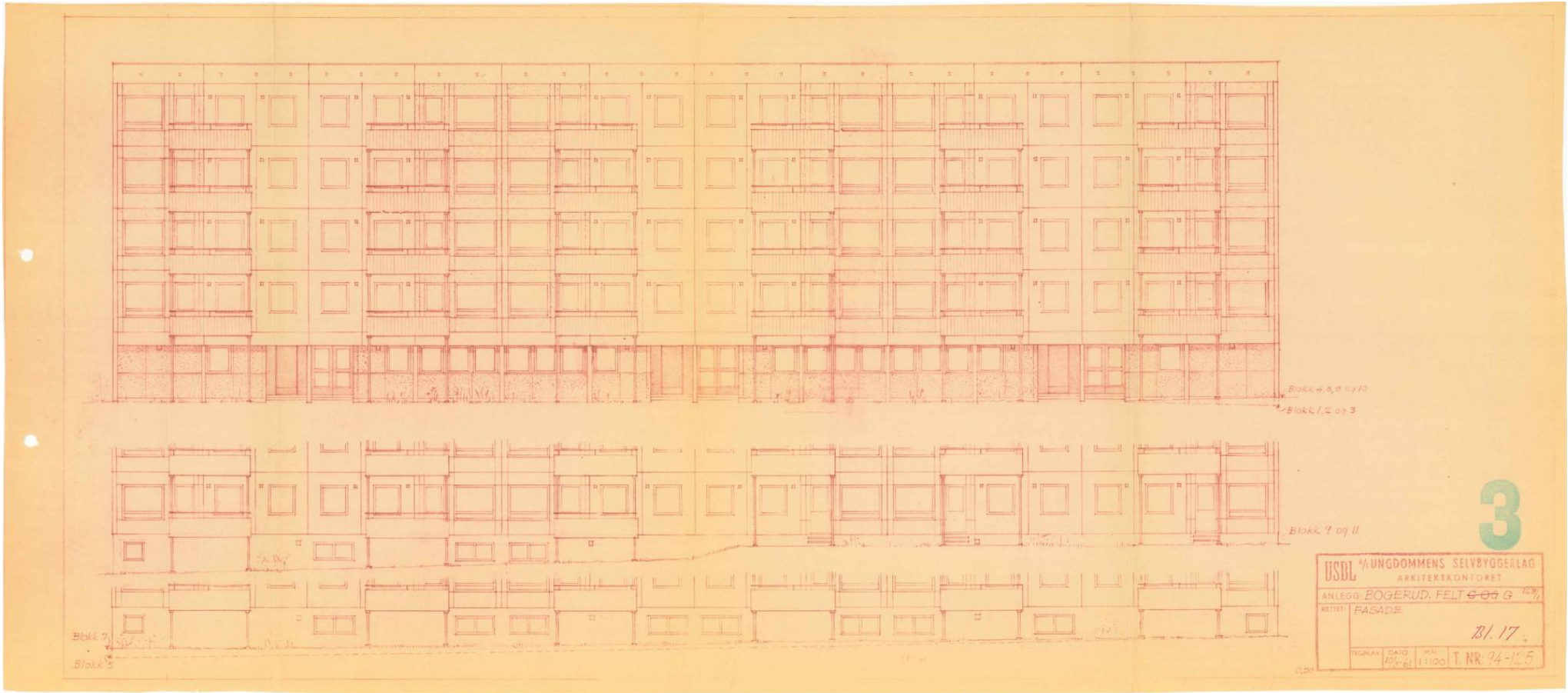


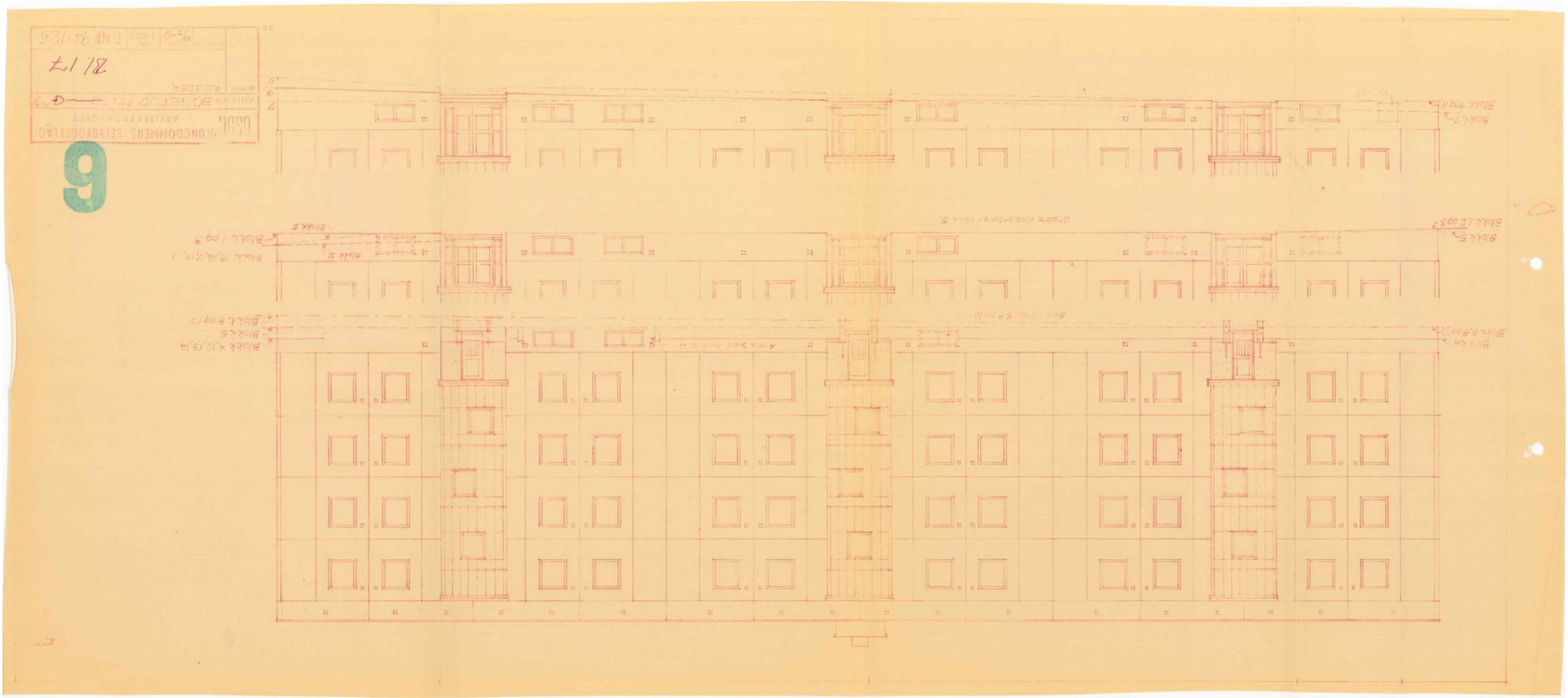
Type B. Blokk 9, 11.

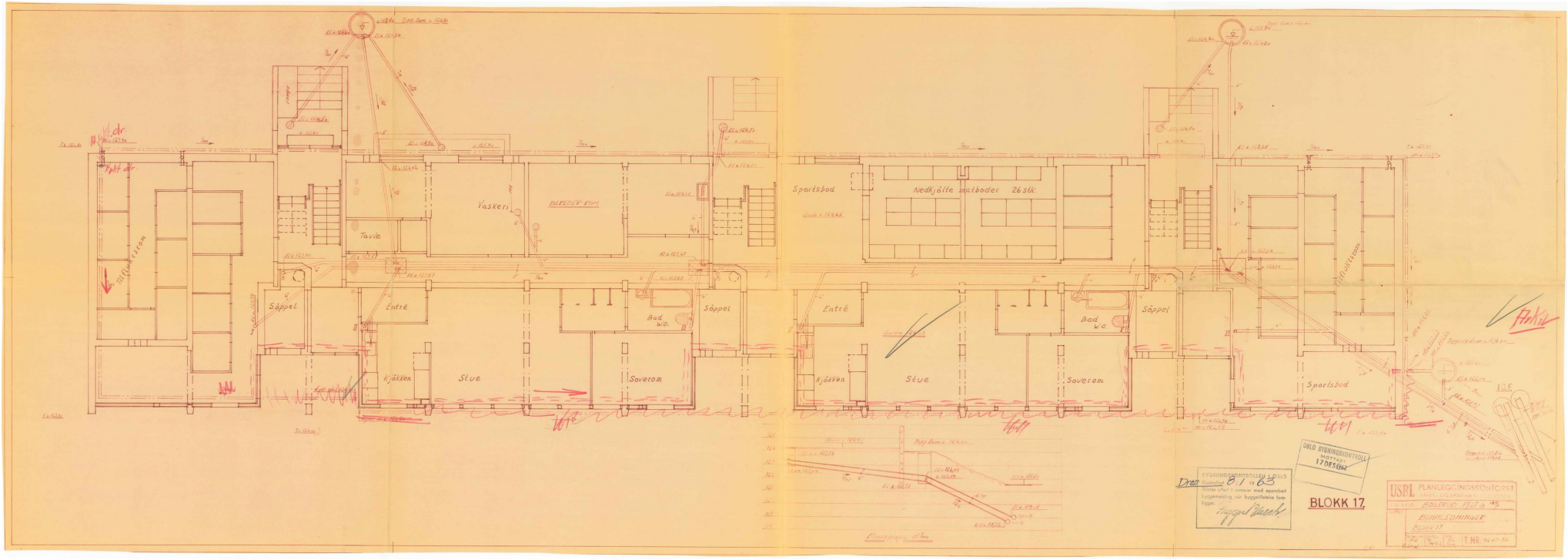
Type B. Blokk 5, 7.

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
11. 9. 64. O.V.

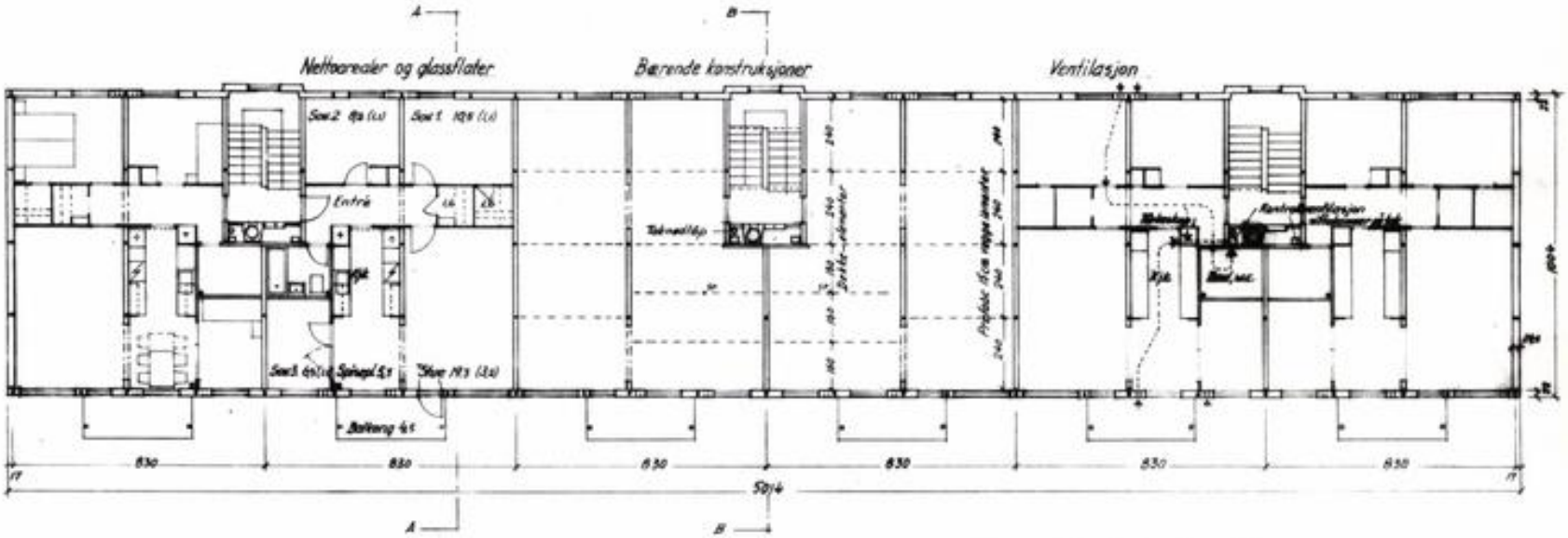
USBL ½ UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
ANLEGG: RØDERUD FELT C OG G. "K"
FASADE VEST.
T. NR. 44-125


Blokk 4, 6, 8 og 10
Blokk 1, 2 og 3
Blokk 9 og 11
Blokk 7
Blokk 5
3
USBL A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
ANLEGG: BOGERUD. FELT ~~S OG~~ G
TEGNET: FASADE.
Bl. 17.
TEGNAV
DATO
MÅL 1:100
T. NR: 94-1-5




Vaskeri
Tavle
Entré
Kjøkken
Stue
Soverom
Bad
W.C.
Søppel
Sportsbod
Nedkjølte matboder 26 stk.
BLOKK 17
USPL
PLANLEGGINGSKONTORET

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1964



Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

11. 9. 64. O.V.

Bruttoareal: 50,4 + 12,6 = 503 m²
—·— pr. leilighet: 503 : 6 = 83,8 m²
Leieareal —·— = 72,0 m²
Effektivitetstall: 72 / 83,8 = 0,86

USBL Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret

ANLEGG: Bogerud - Felt C og G

TITTEL: Etasjeplan
Type A og B

TEGNET: [illegible] DATO: 15/4-64 MÅLT: 1:100 T. NR: 94-122

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/NU.

Nytt telefon nr. 20 72 10

KOPI

Oslo, den 15-3-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 163, bnr. 1, felt G, blokk 17, Bogerudveien 65-67-69.

Journalnr.
61/2103.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26-1-1967.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Byggemelder
A/L U.S.B.L., Planleggingsavdelingen, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Ansvarshavende
Ingeniör A. Vangberg, c/o A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Hammersborg torg 1B, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

Skjema C-18. 3000. B. A. 7538/64. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ING. GTS AS
Hasleveien 62
0575 OSLO

Dato: 30.01.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201813838-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PAAL BERGS VEI 1 - 29	Eiendom:	163/81/0/0
Tiltakshaver:	FAGERGÅSA BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ING. GTS AS	Adresse:	Hasleveien 62, 0575 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Midlertidig brukstillatelse – Paal Bergs vei 1-29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for rehabilitering av balkonger, mottatt 29.01.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Paal Bergs vei 1-5 og Paal Bergs vei 7-11 (2 blokker).

Gjenstående arbeider

Malerarbeider/ flekkarbeider.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.09.2019.

Vilkår i den videre prosessen

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2019 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FAGERGÅSA BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
styreleder@fagergasa.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Fagergåsa Borettslag
Pål Bergs vei 18

0692 OSLO

Løvbrøtte, Ingvald
Bleiken

2760 BRANDBU

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920308840	95/18565
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	23. mars 1995

Arbeidssted : 163/0081 Pål Bergs vei 1 - 29
Byggherre : Fagergåsa Borettslag, Pål Bergs vei 18, 0692 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIGBLOKKER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM
klove@knut.klove.no

Dato: 09 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200712973-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lars Grimsby | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PAAL BERGS VEI 25 - 29	Eiendom:	163/81/0/0
Tiltakshaver:	Fagergåsa borettslag	Adresse:	Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Knut Kløve AS sivilingeniør	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - PAAL BERGS VEI 25 - 29

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Anne Torill Halse
enhetsleder

Lars Grimsby
saksbehandler

Kopi til: Fagergåsa borettslag, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Dato: 03.03.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201813838-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PAAL BERGS VEI 1 - 29	Eiendom:	163/81/0/0
Tiltakshaver:	FAGERGÅSA BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS	Adresse:	Parkveien 69, 0254 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Paal Bergs vei 1 - 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 20.20.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813838			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade 1	E-1	29.09.2018	1/12
Fasade 2	E-2	29.09.2018	1/13
Rekkverk nytt			1/14

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FAGERGÅSA BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154087/ 86528037
Adresse: Paal Bergs vei 27
Gnr/Bnr: 163/81

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154087/86528037
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oversiktskart

Adr.:	Paal Bergs vei 27	**Bydel :**	ØSTENSJØ
Gnr bnr :	163 / 81	**Skolekrets (2020/2021):**	Rustad



Dato: 06.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
PAAL BERGS VEI 27

Dato: 06.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528037
9038798

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20260306 for PAAL BERGS VEI 27.

GNR. 163 BNR. 81

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1963.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

25526 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

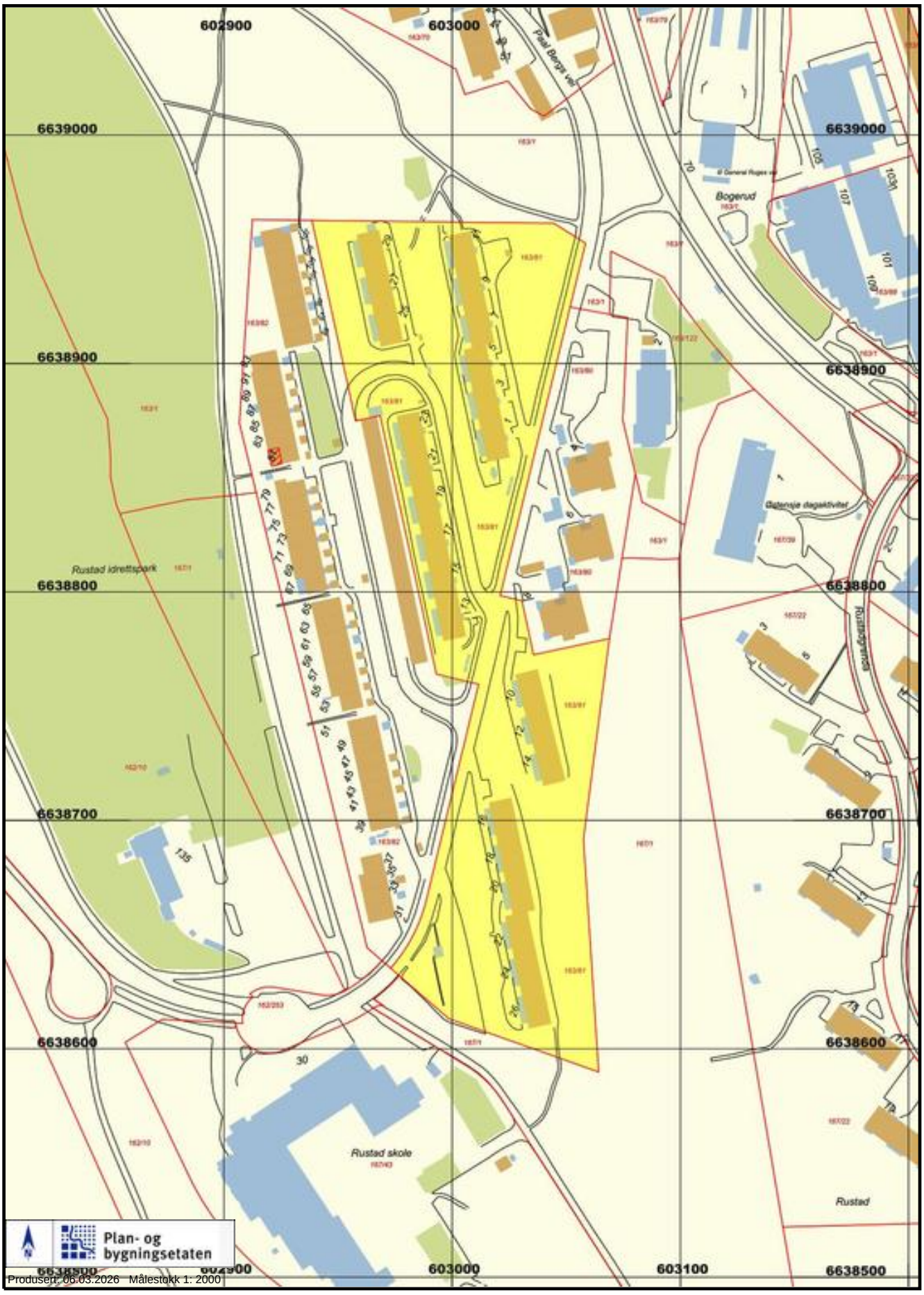
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


602900
603000
6639000
6638900
6638800
6638700
6638600
6638500
603100
Paal Bergs vei
Bogerud
Rustad idrettspark
Rustad skole
Rustad
Rustadgrenda
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.03.2026 Målestokk 1: 2000



Paal Bergs vei 27 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.03.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-866

Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekter for Bogerud og Rustad m.v.

Vedtaksdato: 14.10.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001500
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 22461, 22361, 33161, V030362, V131061, 22661, V040962, 57762, V261076, 23061, 22961, 54761, V111264N3, V060961N2, V081062, 22761, V150862, V070961, V030763, V020562, V261064, V210984, 50463, 37465, 33061, V141261, V200464N3, V250561, V210166, V240103, 965400, V310764, V280801, V140462, V140462N2, V310764N2

Dokumentet består av 3 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

Se endring av vedtektenes § 2, pkt.1 i sak 223/61.
Se endring av bebyggelsesplanen (S-866) i sak 227/61.
Se endring av vedtektenes § 2, pkt.2 i Vedt.28.08.01.
Se endring av vedtektene i Vedt. 24.01.2003 - felt F Paal Bergs vei 31 – 107, Spoven borettslag, gnr. 163, bnr. 82

Ad regulering m.v. av deler av Bogerud og Rustad i Oslo.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. Ytre Ringvei, vei 3200 (Hellerudveiens forlengelse) skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra veien ikke er tillatt uten etter tillatelse fra byplanrådet. De forskjellige byggefelter er betegnet med bokstaver, og på egen liste er det for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt i feltet, så som småhus, rekkehus, blokkbebyggelse m.v. Etasjeantall og utnyttelsesgrad er også angitt. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert på feltets grunnareal regnet til midt i tilstøtende gate eller 10 meter inn på tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke godkjennes uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan for hele feltet. I samsvar hermed kan byplanrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. Boliggrender.

1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten skal det anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser innen hvert felt. Det skal avsettes plass til en garasje pr. leilighet i småhus og rekkehusområder, og en garasje pr hver 3.leilighet i blokkbebyggelsen. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.

2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg forteppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av byplanrådet. 2. For regulert rekkehusbebyggelse kan byplanrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. 3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med byplanrådets samtykke.

§ 3. Forretningsstrøk.

1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer m.v. Leiligheter for beboelse kan innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.

2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

3. I forbindelse med forretningsbebyggelsen skal det avsettes plass til parkering etter nærmere anvisninger fra byplanrådet.

§ 4. Parker og friarealer.

Parkanlegg og beplantninger innen de forskjellige felter skal sammen med de offentlige friarealer inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 5. Offentlig bebyggelse.

For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for de enkelte hus skal det sendes inn takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningene skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Liste over bebyggelsens art og høyde:
Felt:

A. Småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer.
B. Rekkebebyggelse i maks. 2. etasjer.
C. Åpen blokkbebyggelse i 4 og 9 etasjer.
D. Åpen blokkbebyggelse i 9 etasjer.
E. Rekkebebyggelse i maks 2 etasjer.
F. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
G. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer.
H. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer. Trygdebolig i 7 etasjer.
I. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
K. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
II. Forretningsbebyggelse i maks. 2 etasjer.
III. Skole.
IV. Småkirke.
V. Barnehage.
VI. Forsamlingshus.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-3905

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.163, bnr.80 og 81.Bogerud - Rustad

Vedtaksdato: 11.06.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200004421
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 442100

Dokumentet består av 3 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

Reguleringsbestemmelser for Paal Bergs vei gnr 163 bnr 80-81.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ØIP- 2001-11 og datert 29.05.01.
Feltavgrensning for felt G oppheves som vist i gjeldende regulering S-866 og vedtatt bebyggelsesplan sak 331/61. Ny feltavgrensning for felt G er vist på reguleringskartet.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde: boliger
- Friområde
- Offentlig trafikkområde: vei

§ 3. Utnyttelse

Innenfor felt G kan det oppføres 8 lavblokker, på plankartet merket fra 1 - 8, som kan bebygges med åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer à 6 leiligheter + 2 leiligheter i underetasje med tilhørende anlegg som vist på plankart.
Maksimum bruksareal for lavblokkene 1 - 8 skal ikke overstige T-BRA= 17 200 m^2
Innenfor felt G kan det også oppføres 3 punkthus, på plankartet merket 9, 10 og 11.
Samlet bruksareal T-BRA for ny bebyggelse på gnr./bnr. 163/80 skal innenfor de angitte byggegrenser ikke overstige T-BRA = 8 000 m^2, med maksimum tillatt % BYA = 25 % beregnet i forhold til gnr163 bnr 80.

Areal under terreng medregnes ikke i T-BRA. Areal delvis under terreng medregnes i T-BRA med 50 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5m og 1,5m. 100 % medregnes i T-BRA der avstanden er over 1,5m.

§ 4. Plassering

Boliger og garasjeanlegg skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Nødvendig høyde for heishus, trapperom og ventilasjon til tak tillates over gesims-/mønehøyde.
Anlegg på tak skal ligge minimum 2 m tilbaketrukket fra gesims.

§ 5. Høyder

Hus 1; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 147
Hus 2; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 140
Hus 3; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 139
Hus 4; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 151
Hus 5; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 150
Hus 6; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 142
Hus 7; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 142
Hus 8; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 142
Hus 9; kan oppføres til maks gesims-/ mønehøyde kote 156
Hus 10; kan oppføres til maks gesims-/ mønehøyde kote 158
Hus 11; kan oppføres til maks gesims-/ mønehøyde kote 151
Parkeringshus P1; kan oppføres i to plan under terreng til maks gesims-/mønehøyde kote 135
Parkeringshus P2; kan oppføres i to plan under terreng til maks gesims-/mønehøyde kote 141
Parkeringshus P3; kan oppføres i to plan under terreng til maks gesims-/mønehøyde kote 120

§ 6. Utforming

<u>Bygninger</u>
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
Parkeringshusene skal danne terrasser i landskapet og skal ved bruk av blant annet jordvoller, forstøtningsmurer og beplantning tilpasses til eksisterende terreng og danne en landskapsmessig basis for hus 9,10 og 11.

<u>Utearealer</u>
Arealet over P2 og P3 (parkeringshus under terreng) skal opparbeides parkmessig som leke- og oppholdsareal for beboerne.
Eksisterende vegetasjon i planområdet skal i størst mulig grad bevares.

Alt ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, gangveier, parkeringsplasser og lekeplasser skal opparbeides og vedlikeholdes parkmessig.

§ 7. Adkomst

Adkomst til hus 9,10, 11 og parkeringshus P1 skal fordeles på 2 tilknytningspunkter til offentlig vei, (Paal Bergs vei) og adkomst til parkeringshus P2 og P3 skal fordeles på 4 tilknytningspunkter, som vist med piler på plankart.

§ 8. Parkering

Parkering skal lokaliseres som vist på plankartet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Parkering for hus 9, 10, 11:
Det tillates opparbeidet maksimum 10 parkeringsplasser på terreng. Øvrige parkeringsplasser skal oppføres i parkeringsanlegg P1 under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre by.

Parkering for Fagergåsa borettslag:
På gnr 163 bnr 80 skal minimum 58 parkeringsplasser opparbeides til disposisjon for Fagergåsa borettslag. Resterende 150 parkeringsplasser av de totalt 208 parkeringsplassene kan oppføres som vist på plankartet i parkeringshus P2 og P3. Inntil parkeringshus P2 blir realisert tillates eksisterende parkeringsløsning med maksimum 25 parkeringsplasser på terreng for Fagergåsa borettslag.
Det tillates opparbeidet maksimum 20 parkeringsplasser på terreng ved parkeringshus P3.

§ 9. Friområde

Innenfor viste byggegrenser kan parkeringshus P2 oppføres under terreng, som vist på snitt tilhørende plankartet. Reguleringsformål friområde skal gjelde over terreng.

§ 10. Offentlig trafikkområde: vei

Offentlig trafikkområde vei opprettholdes.

§ 11. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal det sendes inn plan for den ubebygde del av planområdet, inkludert takflate på parkeringskjeller. Planen skal redegjøre for adkomst, bilparkering, sykkelparkering, interne gangveier, eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser, boder, beplantning, gjerder, trapper, murer, jordvoller, materialbruk og belysning. Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares/fjernes må avmerkes både på utomhusplan og på stedet og beskyttes under anleggsperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Arealet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 12. Rekkefølgebestemmelse

Før det gis brukstillatelse for nye tiltak etter denne plan, skal 58 parkeringsplasser til disposisjon for gnr 163 bnr 81 være opparbeidet.

Rett kopi bekreftes

AVTALE OM BRUKSRETT

Mellom

Rustadterrassen Borettslag org. nr. 986 610 065
(eier av gnr. 163, bnr. 80 i Oslo kommune)

og

Fagergåsa Borettslag, org. nr. 953 948 400
(eier av gnr. 163, bnr. 81 i Oslo kommune)

Doknr: 1515769 Tinglyst: 04.06.2024
STATENS KARTVERK

er det i dag inngått følgende Avtale;

1. BAKGRUNNEN FOR AVTALEN

Rustadterrassen Borettslag («Rustadterrassen») har et garasjeanlegg i kjelleren med 100 p-plasser. Usbl har solgt innskudd med leierett til p-plasser til andelseiere i Fagergåsa Borettslag («Fagergåsa») i garasjeanlegget.

Fagergåsa sine andelseiere disponerer og har evigvarende bruksrett til 33 av disse p-plassene.

Punkt 4-3 i Rustadterrassens vedtekter omhandler garasjeanlegget, og skal til enhver tid inneholde bestemmelse om bruksrett for Fagergåsa til 33 angitte parkeringsplasser.

2. AVTALENS VILKÅR (SKAL TINGLYSES):

2.1 Fagergåsa Borettslag (Fagergåsa) sine andelseiere har bruksrett til 33 parkeringsplasser i garasjeanlegget i Rustadterrassen Borettslag (Rustadterrassen), med rett til nødvendig atkomst.

2.2 Plassenes beliggenhet fremgår av vedlagte kartskisse, og plassering kan kun endres etter skriftlig avtale.

2.3 Bruksretten er ikke tidsbegrenset. Bruksretten kan ikke slettes eller endres uten etter samtykke fra begge parter.

2.4 Bruksretten er betinget av at Fagergåsa, på vegne av sine andelseiere som disponerer parkeringsplassene, betaler samlet leiekostnad på bakgrunn av faktura fra Rustadterrassen.

2.5 Fastsettelse av leiekostnad avgjøres i budsjettmøte i Rustadterrassen og skal være den samme per plass for andelseiere i begge borettslag. Bekreftelse på dette kan fremskaffes av regnskapsfører på forespørsel. Endring av leiekostnad skal godkjennes av både Rustadterrassen og Fagergåsa sine styrer, før endringen iverksettes.

2.6 Behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger knyttet til garasjeanlegget avgjøres av Rustadterrassen.

2.7 Dersom Fagergåsa vesentlig misligholder betalingsplikten, bortfaller bruksretten i henhold til denne avtale 3 måneder etter at Rustadterrassen har sendt skriftlig varsel om bortfall. Skriftlig varsel skal sendes i henhold til regler for fakturering, purring, inkasso etc. Varsel om purring, og inkasso må sendes til Fagergåsa sin forretningsfører pt. USBL og til styret i Fagergåsa sin e-postadresse, hvor det bes om skriftlig bekreftelse på at e-post er mottatt. En forutsetning for nevnte, er at Fagergåsa har mottatt samlet faktura for 33 parkeringsplasser

3. AVTALTE VILKÅR II (SKAL IKKE TINGLYSES):

3.1 Parkeringsplassene kan kun brukes til parkering av motorkjøretøy innenfor oppmerket biloppstillingsplass. Ved parkering utenom oppmerket område, har Rustadterrassen rett til å flytte kjøretøy for andelseiers regning og risiko, andelseier skal varsles skriftlig i forkant av flytting.

3.2 Bruk av parkeringsplassene skal følge de fastsatte ordensreglene for garasjeanlegget.

3.3 Enhver skade forårsaket av andelseier fra Fagergåsa som disponerer parkeringsplassene, på personer eller bygning (porter, vegger, dører, tekniske installasjoner mv), samt andre kjøretøy i garasjeanlegget, skal i sin helhet erstattes av den aktuelle andelseier.

3.4 Rustadterrassen plikter å *ha* bygningsforsikring, som også dekker skader i garasjeanlegget.

3.5 Rustadterrassen har etablert eget ladeanlegg for elbiler. Fagergåsa gis anledning til å etablere sitt eget anlegg for sine bruksretthavere. Nødvendig strømtilførsel føres i rør fra teknisk rom i garasjeanlegget. Det etableres eget sikringsskap, WiFi og kabler/bakplater på hver av Fagergåsas plasser. Etablering av anlegget til Fagergåsa sine parkeringsplasser, skal bekostes, administreres og vedlikeholdes av Fagergåsa. Fagergåsa bestiller og betaler kostnaden for oppgradering av hovedtavle/strøminntak. Det forutsettes at alt arbeid er godkjent av styret i Rustadterrassen, og at anlegget godkjennes av Rustadterrassens faste elektriker-kontakt. Etablering kan ikke nektes av Rustadterrassen uten etter saklig grunn.

3.6 Fremleie av parkeringsplass skal kun skje innad i samme borettslag eller mellom borettslagene, og skal forhåndsgodkjennes av styret i henholdsvis Rustadterrassen og Fagergåsa, ut ifra hvor den respektive andelseier tilhører. De respektive styrer kan nekte godkjennelse når det foreligger saklig grunn.

3.7 Parkeringsplassene kan ikke overdras til andre enn andelseiere i Rustadterrassen eller Fagergåsa. Andelen bruksretter 33/67 skal til enhver tid beholdes. Rustadterrassen og Fagergåsa fastsetter sine egne regler om hvordan omsetning av parkeringsplasser skal skje, og hvordan det skal annonseres for hvert av sine respektive borettslag. Fagergåsa plikter å informere Rudstadterrassen om interne overdragelser av plassene seksjonseiere i Fagergåsa disponerer.

4. TINGLYSNING OG TVISTELØSNING

4.1 Vilkår i dette punkt 2 skal tinglyses som en heftelse på gnr. 163, bnr. 80 tilhørende Rustadterrassen. Rustadterrassen skal innen rimelig tid besørge og bekoste tinglysing av avtalen.

4.2 Tvister som gjelder denne avtale skal søkes løst i minnelighet. Oppnås ikke enighet, skal saken behandles av de alminnelige domstoler ved eiendommens verneting.

5. SIGNATUR

Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, dato 2/4-2024

TRONN BRÅTEN

.....

Rustadterrassen Borettslag

ÅSHUND ENGEN

Vedlegg: Kartskisse
Vedtekter for Rustadterrassen borettslag
Ordensregler for garasjeanlegget

AGNETHE ØPDAL

.....

Fagergåsa Borettslag

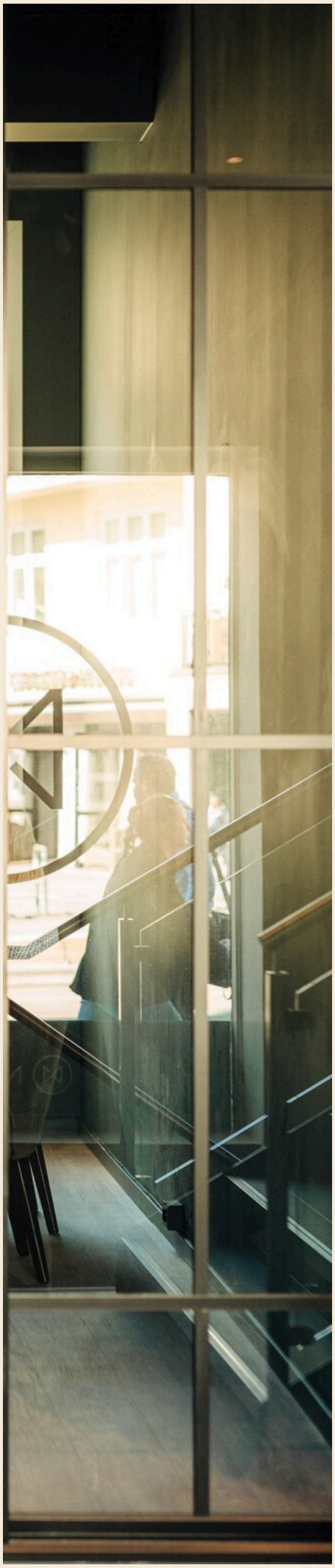
INGERID JOHANNE STEGN

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 14-0158/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Paal Bergs vei 27 0692 OSLO
Matrikkel: Gnr 163, bnr 81 (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:

Fredrick A. Haarr
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312