

Dr. Dedichens vei 48



Velkommen til

Dr. Dedichens vei 48



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Trosterud

Nydelig 2-roms fantastisk utsikt | Sydvendt innglasset balkong 11 kvm | Heis | Sentralt | Lave omkostninger | Parkering*

Prisantydning	4 100 000,-
Fellesgjeld	88 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 197 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 474,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	11
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972

Megler	Barry Khalidi
Telefon	919 95 982
E-post	b.khalidi@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Populær 2-roms leilighet med god standard og arealeffektiv planløsning. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 11.etasje med heisadkomst og kan blant annet friste med en lys og åpen stue- kjøkkenløsning med plass til både spisebord og sofaseksjon. Videre er det en solrik, innglasset balkong med utsikt. Store grøntarealer nær Lutvann og Østmarka med flotte turmuligheter.

Kort fortalt

- Skyvedørsgarderobe i entré og soverom
- 2 boder - En av dem i samme etasje som boligen
- 2 heiser i bygget
- Sydvendt balkong med utsikt over Oslo
- Nærhet til marka og kollektiv transport
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- *Gjesteparkering og mulighet for å leie ekstra parkeringsplass

Velkommen til visning - Husk påmelding

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	59 kvm

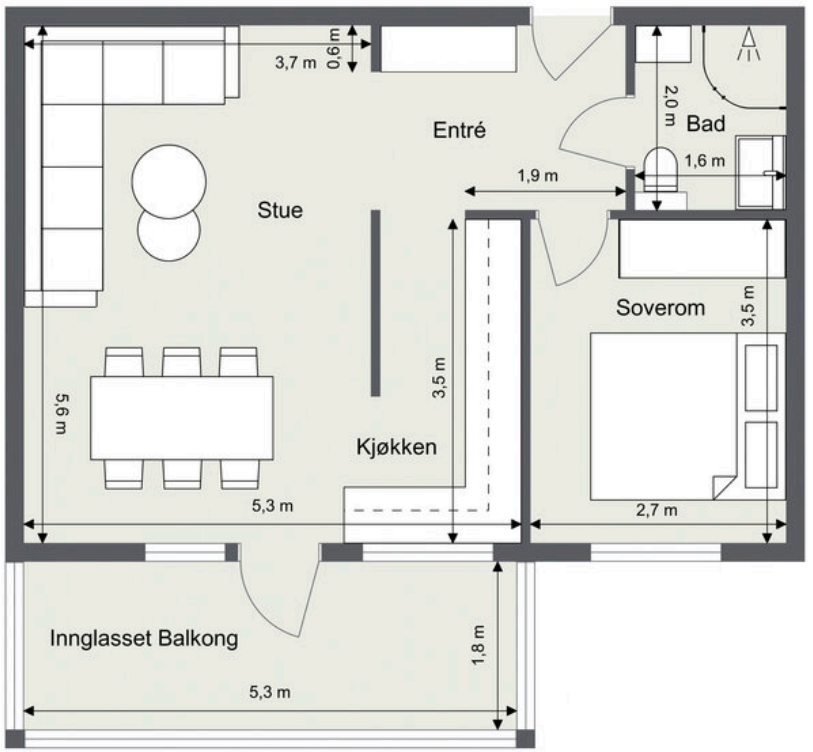
Beskrivelse

11. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
BRA-b: 10 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Doktor Dedichens vei 48 0675 Oslo

11. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet

















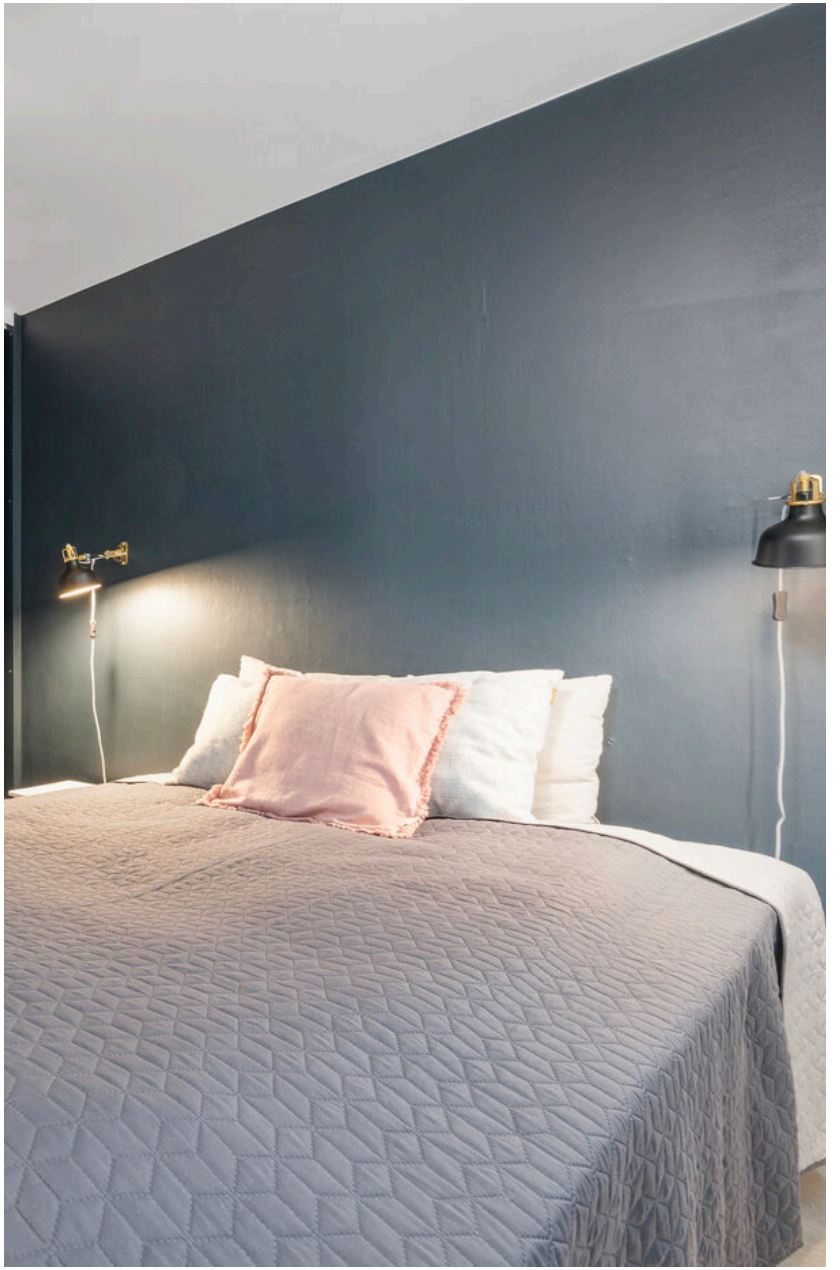




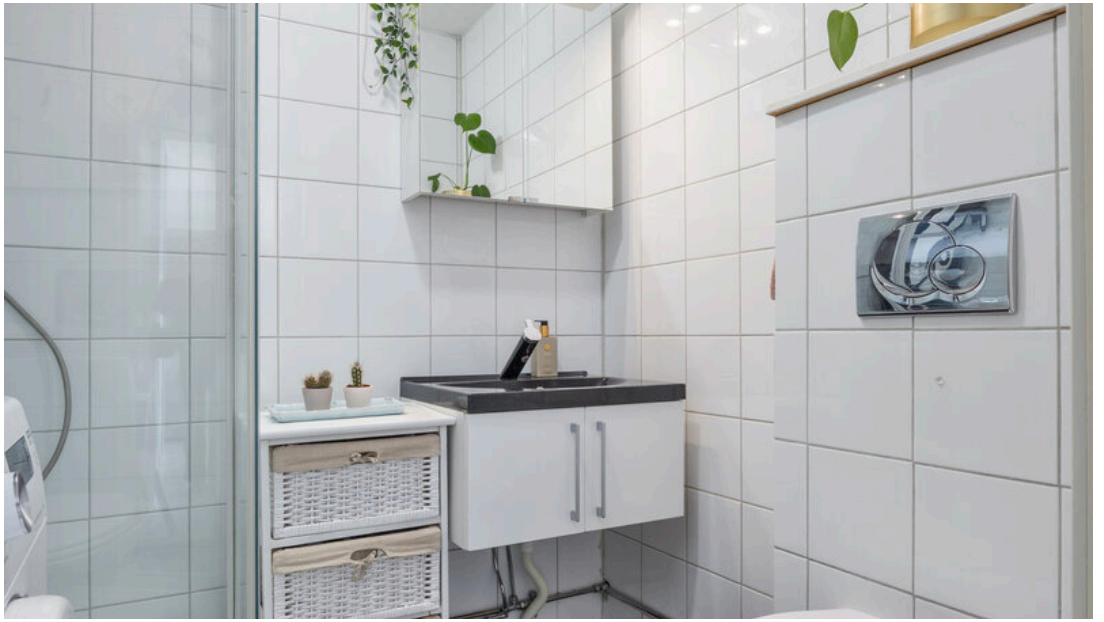




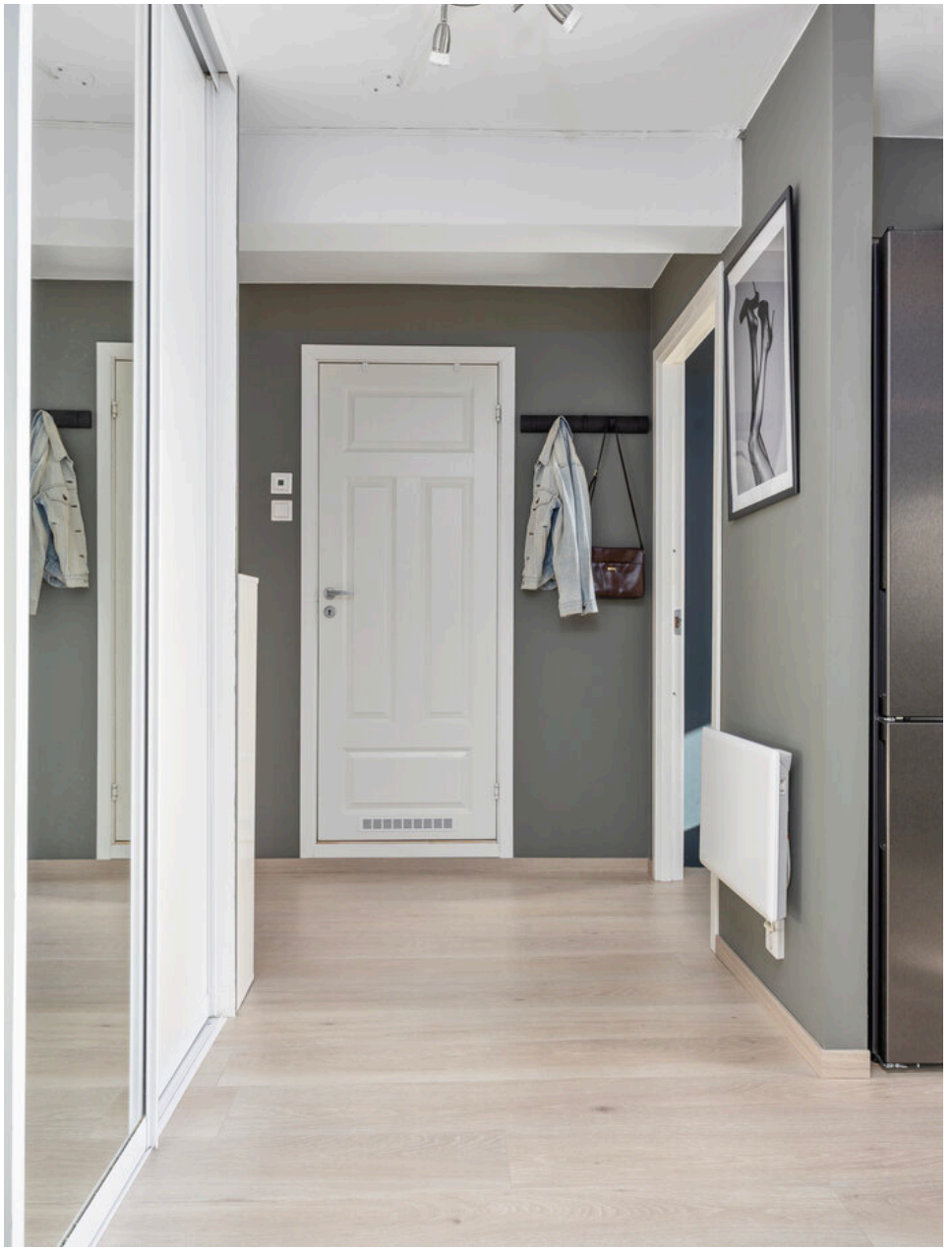


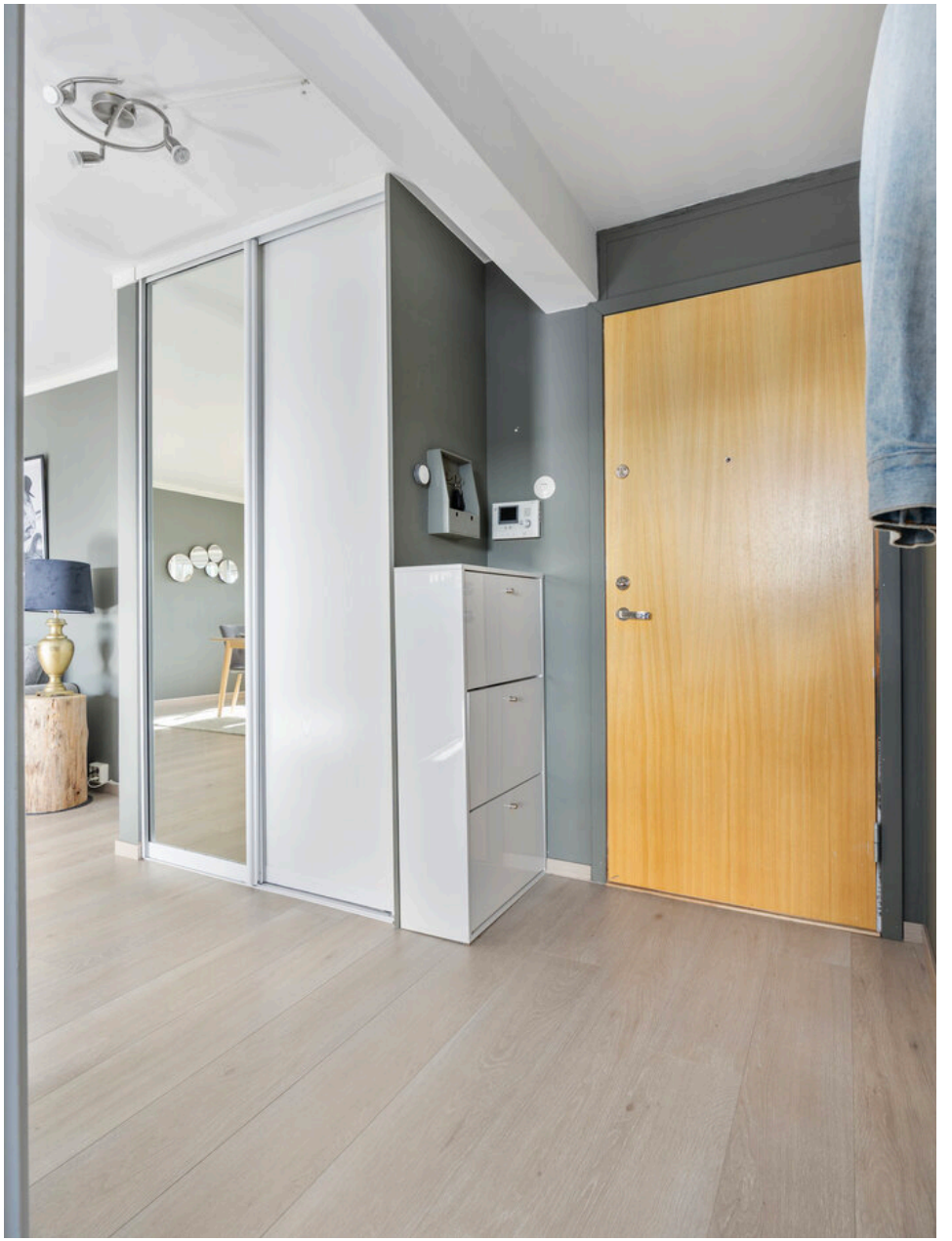



Whirlpool




Whirlpool





Informasjon

Dr. Dedichens vei 48

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0039/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142, bnr 38 i Oslo kommune
Andelsnr 604 i Fagerholt Borettslag, org.nr. 950266287

Selger
Annie Sofie Krog Skogstad

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
88 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 188 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 197 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 206 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
11

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:
11. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
BRA-b: 10 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Boligen ligger i byggets 11. etasje og inneholder entre, stue med åpen løsning til kjøkken, soverom og bad.

Standard

ENTRE| Lekker entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Her er det også en skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring. Entréen gir boligen et godt førsteinntrykk. Herfra har du tilgang til badet, soverommet og stue/kjøkken

STUE| Planløsningen i denne leiligheten er perfekt! Du får en stue med plass til stor sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Her er det utgang til sørvendt balkong med sol mesteparten av dagen og utsikt over Oslo. En praktisk lettvegg skiller stuen og kjøkkenet, men du får samtidig en åpen løsning.

BALKONG| Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong på ca. 11 kvm. Tremmer av tre på gulv. Rekkverk av betong og metall, høyde 86 cm. Her har du sol mesteparten av dagen og i tillegg en fantastisk utsikt over Oslo.

KJØKKEN| Praktisk kjøkken med masse benke- og skapplass. En fordel med å ha en åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet er at det kan være praktisk for sosiale sammenkomster. Du kan enkelt kommunisere med gjestene dine mens du lager mat, og samtidig ha god plass til å ha flere personer i rommet samtidig. Laminat benkeplate 2022. Ny oppvaskmaskin 2020, ny stekeovn 2021, ny platetopp 2021, ny Høiax (120L) varmtvannsbereder og waterguard 2021, nytt kjøleskap 2022.

SOVEROM| Soverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. I tillegg er det en stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær og diverse.

BAD| Bad fra byggeår, vurdert på bakgrunn av alder på sluk (originalt fra byggeår). Gulv- og veggfliser fra ukjent årstall, malt tak. Avtrekksventil i vegg koblet til felles avtrekkskanal (naturlig avtrekk). Servantskap med glatte fronter. Servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Vegghengt speilskap med lys. Vegghengt toalett fra Gustavsberg med innebygget sisterne fra Geberit. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vegghengt skap. Frittstående dusjkabinett med veggmontert regn- og håndusj fra Porsgrunn. Forkrommede vannrør og synlige avløpsrør av plast. Gulvvarme.

Parkering

Info fra driftsleder vedrørende parkering:
- Leie av fast parkeringsplass - kr 350,- per mnd. Ca. 6 mnd. ventetid
- Leie av garasjeplass - kr 450,- per mnd. Ca. 2 års ventetid
- Leie av plass på gjesteparkering - 450,- for 4 uker. Ingen venteliste.

" Det er mange som har garasjeplass som leier ut (Privat leie)"
Borettslaget har totalt 517 garasjeplasser, så det er hele tiden noen som leier ut privat.

Modernisering og påkostninger

Oppussing sommer 2021:

1. Gulv og lister:

Revet gammelt gulv og lagt nytt Pergo Long Plank 1-stav laminat (Romantic Oak) med 3mm Pergo smart underlag og tilhørende lister. Kjøkken, stue og soverom.

2. Vegg, vindu og tak

Stue - Kledd om med walls2paint veggplater og malt med fargen Timian. Nye lister rundt alle vinduer og dører. Taket ble samtidig malt.

Kjøkken - Revet vegg mellom kjøkken og gang for å lage en gjennomgang.

3. Elektriske anlegg:

Byttet ut utdaterte stikkontakter og satt inn nye. Trekt inn jording til alle stikker. Ny varmeregulator på badet. Ikea smart-belysning på stue, kjøkken og bad.

4. Kjøkken:

Byttet ut benkeplate, oppvaskkum, kran og veggplater. Byttet samtidig ut varmtvannsbereder og monterte waterguard. Alt rørarbeidet ble gjort av rørlegger. Frontene er malt.

5. Hvitevarer:

Ny oppvaskmaskin 2020, ny stekeovn 2021, ny platetopp 2021, ny Høiax (120L) varmtvannsbereder og waterguard 2021, nytt kjøleskap 2022.

6. Balkong:

Kledd balkongveggene med trepanel. Lagt trefliser på gulv. Bygd benk med masse lagringsplass, og spesialsydde sitteputer. Grillhjørne med plass til gassgrill og skjult gassbeholder.

7. Soverom:

Byttet ut gipsplater rundt vindu. Malt vegger og tak.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp og det er lagt fliser på eksisterende membran i tidligere eiertid. Nåværende eier har ikke kjennskap til hvem eier før 2021 var eller eksakt når dette ble gjennomført.

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: Den 22.08. 2024 ble det gjennomført kontroll og justering av innglassing på balkong av Solberg Alumunium AS ved Roar Sundby.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tom Larsen i Leithe Elektro AS har gått gjennom det elektriske anlegget i forbindelse med eltilysn og sørget for at alt er i henhold til krav. Leithe Elektro ble også brukt av tidligere eiere ved oppussing i 2021 for å montere stikkontakter, nye lysbrytere og varmeregulator på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 04.02.2019 og Eltilsyn 01.06.2022 gjennomført

av Leithe Elektro AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidligere eiere pusset opp sommeren 2021. Oppussing sommer 2021: 1. Gulv og lister: Revet gammelt gulv og lagt nytt Pergo Long Plank 1-stav laminat (Romantic Oak) med 3mm Pergo smart underlag og tilhørende lister. Kjøkken, stue og soverom. 2. Vegg, vindu og tak Stue - Kledd om med walls2paint veggplater og malt med fargen Timian. Nye lister rundt alle vinduer og dører. Taket ble samtidig malt. Kjøkken - Revet vegg mellom kjøkken og gang for å
lage en gjennomgang. 3. Elektriske anlegg: Byttet ut utdaterte stikkontakter og satt inn nye. Trekt inn jording til alle stikker. Ny varmeregulator på badet. Ikea smart-belysning på stue, kjøkken og bad. 4. Kjøkken: Byttet ut benkeplate, oppvaskkum, kran og veggplater. Byttet samtidig ut varmtvannsbereder og monterte waterguard. Alt rørarbeidet ble gjort av rørlegger. Frontene er malt. 5. Hvitevarer: Ny oppvaskmaskin 2020, ny stekeovn 2021, ny platetopp 2021, ny Høiax (120L) varmtvannsbereder og waterguard 2021, nytt kjøleskap 2022. 6. Balkong: Kledd balkongveggene med trepanel. Lagt trefliser på gulv. Bygd benk med masse lagringsplass, og spesialsydde sitteputer. Grillhjørne med plass til gassgrill og skjult gassbeholder.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt inn ny fiberløsning i leiligheten lever av GlobalConnect i mars 2024. Nyttbrannslukningsapparat levert ut til leiligheten i oktober 2024 av Branntek AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført radonmåling da radonmåling ikke strekker seg over 4 etasjer. Denne leiligheten ligger i 11. etasje. Det skal i februar 2025 gjennomføres ny radonmåling av leiligheter og lokaler på bakkeplan dvs. alle etasjer som ligger i 1. etasje, underetasje eller kjeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved tidligere eierskifte i 2023 utført den 06.02.2023 av Fiden AS ved Jo Mikael Schjerven.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført 06.02.2023. Arealoppmåling opplyst i salgsoppgave ved salg og kjøp av leilighet i 2023.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer - Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993. Det er avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Det er observert sprekkdannelse i vann rett på soverom.
- Dører - En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1993. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Vurdering av avvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Bad:
- Overflater vegger og himling. Flislagt vegger.Overflatebehandlinger: malte glatte flater.Det er avvik: Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser.
- Overflater Gulv. Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.Vurdering av avvik:
et er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik: Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser.

Sluk, membran og tettesjikt
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive
inngrep ved å demontere fliser.
Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærutstyr og innredning
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken:
Avtrekk Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Avløpsrør
Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin på badet følger ikke med.

Adgang til utleie
Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.
Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.
Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.
Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.
Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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
Elektrisk oppvarming. Panelovner, gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket i 2024 i kwh: 6045 kwh
Strømforbruket i 2024 i kroner: 9187 kr

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 474,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.474,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader 3.210,-
Trappevask 95,-
Fibernett: 169,-
Felleskostnadene inkluderer: Internett/TV, styrehonorar, forretningsførerhonorar, forsikringer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 809 343,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 237 370,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect er leverandør av fiber, dette blir dekket under felleskostnad. TV-pakker avtales med Riks-Tv, Allente eller Strim.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 664 andelsleiligheter.
Fagerholt Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266287, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:
Doktor Dedichens V 32-134
Gårds- og bruksnummer: 142 38

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten, kjøpt i 1986 er på 75 000 m2.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.Fagerholt Borettslag har 4,5 ansatte. Arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.
Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).
Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 88 000,- pr. 01.02.2025

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: OBBK03-98207992232
Type : A
Restsaldo: 84.288.673,-
Restsaldo andel: 88.000
Restløpetid 27 år 1 md
Term pr år: 12
Avdr.frihet: Ingen avdragsfrie perioder
Type rente: Flyt
Rent: 5,59%

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

TRYG FORSIKRING
Polisenr. 6596251

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 74 547 kvm (Eiertomt)
Andel i 75 000 m² eiet tomt. Borettslaget består av 4 tun med 17 lavblokker og høyblokker med i alt 663 leiligheter samt garasjeanlegg og felles grøntanlegg. Hvert av tunene består av 1 høyblokk på 13/14 etasjeplan og 3 eller 4 lavblokker på 4/5 etasjer. Opparbeidet utearealer med sittegrupper, lekeplasser, beplantning, trær, ballbinge, gressplener, samt bilfrie internveier.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Radonmåling strekker seg ikke over 4 etasjer. Denne boligen ligger i 11.etasje.

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Trosterud. Fra boligen er det kort avstand til barnehager og skoler i alle trinn, samt idrettsanlegg og butikker som Kiwi Trosterud og Coop Extra på Haugerud, samt flere større kjøpesentre med rikt utvalg av forretninger og servicetilbud som på Tveita, Bryn og Alnabru senter. Tveten Gård er en populær møteplass for befolkningen i alle aldre og kan by på sosialt samvær, teater, dans og sang. Unike tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka hele året; bade- og fiskevann, turstier og lysløper. For den sykkelinteresserte er det mange fine muligheter til blant annet Mariholtet, Sarabråten, Nøklevann og Ulsrudvannet med badeplasser. Skiforeningen preparerer en del av lysløypene på vinterstid. Området er skjermet fra gjennomgangstrafikk.

Gangavstand til både T-bane og bussforbindelser. Det er 10 minutters gange til flybuss til Gardermoen fra E6. Enkel adkomst til E6 og Ytre Ringvei. Ca 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum. Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker å bo på i rolige omgivelser på Trosterud og i nærhet til "alt" av nødvendige fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

se ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for:
Boligblokker m/parkeringsplasser under tun, signert 12 mars 1976.
Fasadeforandring, datert 12 april 1994

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Dr. Dedichens vei 34 - Innglassing og innsetting av dør i eksisterende balkong
Dr. Dedichens vei 32 - 134 - Innglassing av resterende balkonger samt uavhengig kontroll av allerede utførte arbeider.

Boplikt

Ikke relevant

Driveplikt

Ikke relevant

Odelsrett

Ikke relevant

Konsesjon

Ikke relevant

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/142/38:
10.03.1976 - Dokumentnr: 5479 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43006 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

23.12.1986 - Dokumentnr: 84839 - Rettighet
Rettighetshaver: Liven Helge
Løpenr: 1165817
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 18,600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
72 M2

25.05.2016 - Dokumentnr: 459417 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og oppfylling av masse
Med flere bestemmelser

14.11.1973 - Dokumentnr: 21799 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:142 Bnr:26

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 870,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 7. mars 2025

Ansvarlig megler

Barry Khalidi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Dr. Dedichens vei 48

Dr. Dedichens vei 48

Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	5 min 0.3 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	14 min 1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	19 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.1 km
Kuben videregående skole	9 min

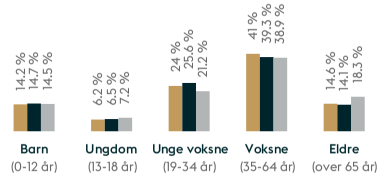
Offentlig transport

Fagerholt Linje 69	1 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	6 min 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	8 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	2 min 0.1 km
Barneslottet barnehage (0-5 år... 131 barn	3 min 0.3 km
Stubberudlia barnehage (1-5 år... 51 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

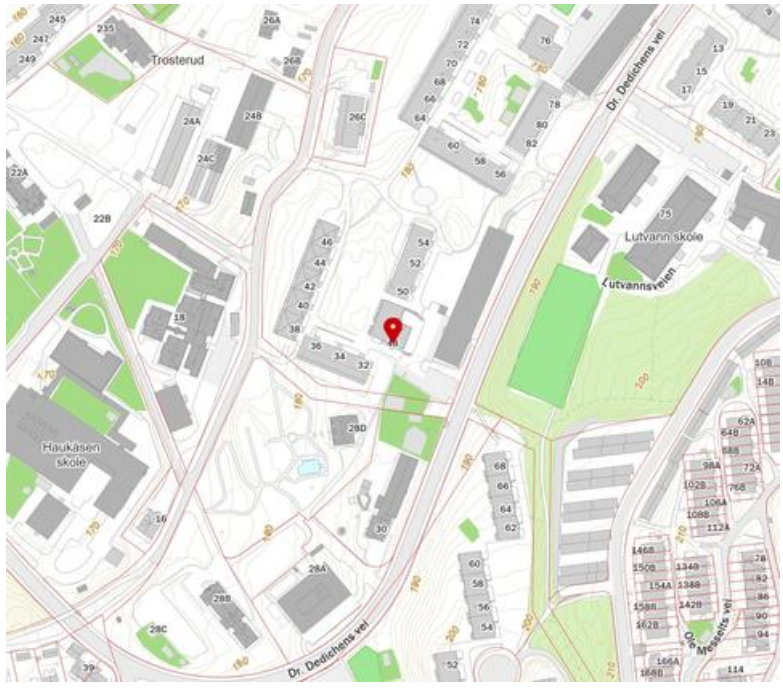
Sport

Trosterud ballplass	4 min
Haugerud idrettsanlegg	8 min
Fresh Fitness Haugerud	11 min
SATS Hellerud	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
OSLO kommune
gnr. 142, bnr. 38
Andelsnummer 604

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 Rapportdato: 24.02.2025 Oppdragsnr.: 13907-2843 Referansenummer: RY2943

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen vurdert den tekniske tilstanden til leiligheten som følger:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 11.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1993

Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast rør, varierende årstall. Noe er fra 2022 øvrige er ukjent. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2022

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 11. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 11. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 11. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 11. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 11. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

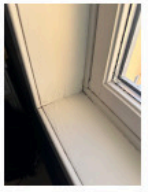
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Det er observert sprekkdannelse i vann rett på soverom.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger kan skje.



Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1993

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 10m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

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

Tilstandsrapport

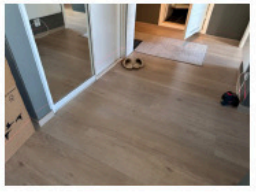
Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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





TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

11. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det bør påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

11. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

11. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

11. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett. Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer.

Tilstandsrapport



11. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.

KJØKKEN

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktspk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av møterialtype kobber/ plast rør, varierende årstall. Noe er fra 2022 øvrige er ukjent. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne røpporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne røpporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak, utført av Omexom Elsikkerhet AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av kontroll på det elektriske anlegget etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

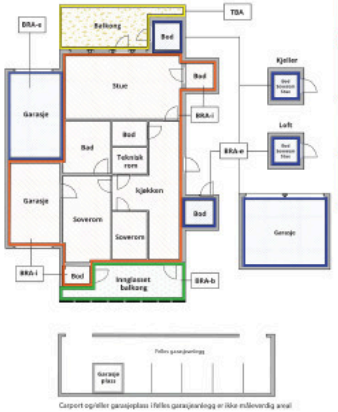
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
11. Etasje	46		10	56	
11. Etasje		1		1	
M		2		2	
SUM	**46**	**3**	**10**		
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Stue		Innglasset balkong
11. Etasje		Bod	
M		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier.

Takhøyde er målt til 2.39m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	10

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Annie Sofie Krog Skogstad	Kunde

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Matrikkeldata

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

Adresse
Dr. Dedichens vei 48

Hjemmelshaver
Fagerholt Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950266287		Obos Eiendomsforvaltning As	Annie Sofie Krog Skogstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
604

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i barnevennlig og rolig område på et sjarmerende tun på Trosterud. Opparbeidede uteareraler med hyggelige sittegrupper og lekeapperater.
Kort vei til T-bane, nærbutikker, skoler, idrettsanlegg og barnehager. Store kjøpesentra som Tveita og Alna, samt IKEA, innen kort kjøreavstand. Østmarka og Lutvann i umiddelbar nærhet med flotte turmuligheter, lysløyper, idrettsanlegg og badevann. Populært og tilrettelagt område for ski om vinteren og sykkel/gange om sommeren.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 74 547,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Forrige eier pusset opp badet og har lagt støp med fliser på eksisterende membran.
-I forbindelse med oppussing i 2021 ble kjøpt ny varmtvannsbereder, servant, kran og waterguard til kjøkkenet. K-rør AS har montert dette. Utført rørfornying av avløpsrør i hele blokka. Utført i november/desember 2022 som en del av planlagt rehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget. RK rørfornying står for dette. Utført av RK Rørfornying og k-rør AS.
-Tom Larsen i Leithe elektro har gått gjennom det elektriske anlegget ifm el-tilsyn og sørget for at alt er i henhold til krav. Leithe elektro ble også brukt ved oppussing i 2021 for å montere stikkontakter, nye lysbrytere og varmeregulator på badet ++. Utført av Leithe elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring.
-El-tilsyn 04.02.2019 El-tilsyn 01.06.2022 Utført av Leithe elektro AS

Tidligere eiere pusset opp sommeren 2021:
-Gulv og lister: Revet gammelt gulv og lagt nytt Pergo Long Plank 1-stav laminat (Romantic Oak) med 3mm Pergo smart underlag og tilhørende lister. Kjøkken, stue og soverom.
-Vegg, vindu og tak Stue - Kledd om med walls2paint veggplater og malt med fargen Timian. Nye lister rundt alle vinduer og dører. Taket ble samtidig malt. Kjøkken - Revet vegg mellom kjøkken og gang for å lage en gjennomgang.
-Elektriske anlegg: Byttet ut utdaterte stikkontakter og satt inn nye. Trekt inn jording til alle stikker. Ny varmeregulator på badet. Ikea smart-belysning på stue, kjøkken og bad.
-Kjøkken: Byttet ut benkeplate, oppvaskkum, kran og veggplater. Byttet samtidig ut varmtvannsbereder og monterte waterguard. Alt rørarbeidet ble gjort av rørlegger. Frontene er malt.
-Hvitevarer: Ny oppvaskmaskin 2020, ny stekeovn 2021, ny platetopp 2021, ny Hpiax (120L) varmtvannsbereder og waterguard 2021, nytt kjøleskap 2022.
-Balkong: Kledd balkongveggene med trepanel. Lagt trefliser på gulv. Bygd benk med masse lagringsplass, og spesialsydde sitteputer. Grillhjørne med plass til gassgrill og skjult gassbeholder.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Utført kontroll og justering av innglassingen på balkongen. Utført av Solberg Aluminium AS i oktober 2024.
- Det ble lagt inn ny fiberløsning i leiligheten lever av GlobalConnect i mars 2024.
- Nytt brannslukningsapparat levert ut til leiligheten i oktober 2024 av Branntek AS.
- Utført rørfornying av avløpsrør i hele blokka. Utført i november/desember 2022 som en del av planlagt rehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget. RK rørfornying står for dette. Utført av RK Rørfornying og k-rør AS.

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 181 004	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Avsluttet tilsynssak	01.06.2022	Omexom Elsikkerhet AS	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Eier	19.02.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	17.02.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	01.07.2021	Arnesen & Larsen Elektriske AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	25.03.2020	Arnesen & Larsen Elektriske AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	08.10.2019	Arnesen & Larsen Elektriske AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	12.03.2018	Arnesen & Larsen Elektriske AS	Fremvist		Nei

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142 - Bnr 38
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RY2943

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skogstad, Annie Sofie Krog	9578-5995-4-3634091	2025-02-13 10:47:44

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
13. feb. 2025

Oppdragsnummer
64-0039/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Annie Sofie Krog Skogstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2023

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: 6596251
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp og det er lagt fliser på eksisterende membran i tidligere eiertid. Nåværende eier har ikke kjennskap til hvem eier før 2021 var eller eksakt når dette ble gjennomført.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Den 22.08. 2024 ble det gjennomført kontroll og justering av innglassing på balkong av Solberg Alumunium AS ved Roar Sundby.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tom Larsen i Leithe Elektro AS har gått gjennom det elektriske anlegget i forbindelse med eltilsyn og sørget for at alt er i henhold til krav. Leithe Elektro ble også brukt av tidligere eiere ved oppussing i 2021 for å montere stikkontakter, nye lysbrytere og varmeregulator på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 04.02.2019 og Eltilsyn 01.06.2022 gjennomført av Leithe Elektro AS.

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?

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere pusset opp sommeren 2021. Oppussing sommer 2021: 1. Gulv og lister: Revet gammelt gulv og lagt nytt Pergo Long Plank 1-stav laminat (Romantic Oak) med 3mm Pergo smart underlag og tilhørende lister. Kjøkken, stue og soverom. 2. Vegg, vindu og tak Stue - Kledd om med walls2paint veggplater og malt med fargen Timian. Nye lister rundt alle vinduer og dører. Taket ble samtidig malt. Kjøkken - Revet vegg mellom kjøkken og gang for å lage en gjennomgang. 3. Elektriske anlegg: Byttet ut utdaterte stikkontakter og satt inn nye. Trekt inn jording til alle stikker. Ny varmeregulator på badet. Ikea smart-belysning på stue, kjøkken og bad. 4. Kjøkken: Byttet ut benkeplate, oppvaskkum, kran og veggplater. Byttet samtidig ut varmtvannsbereder og monterte waterguard. Alt rørarbeidet ble gjort av rørlegger. Frontene er malt. 5. Hvitevarer: Ny oppvaskmaskin 2020, ny stekeovn 2021, ny platetopp 2021, ny Høiax (120L) varmtvannsbereder og waterguard 2021, nytt kjøleskap 2022. 6. Balkong: Kledd balkongveggene med trepanel. Lagt trefliser på gulv. Bygd benk med masse lagringsplass, og spesialsydde sitteputer. Grillhjørne med plass til gassgrill og skjult gassbeholder.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt inn ny fiberløsning i leiligheten lever av GlobalConnect i mars 2024. Nytt brannslukningsapparat levert ut til leiligheten i oktober 2024 av Branntek AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført radonmåling da radonmåling ikke strekker seg over 4 etasjer. Denne leiligheten ligger i 11. etasje. Det skal i februar 2025 gjennomføres ny radonmåling av leiligheter og lokaler på bakkeplan dvs. alle etasjer som ligger i 1. etasje, underetasje eller kjeller.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved tidligere eierskifte i 2023 utført den 06.02.2023 av Fiden AS ved Jo Mikael Schjerven.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført 06.02.2023. Arealoppmåling opplyst i salgsoppgave ved salg og kjøp av leilighet i 2023.

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: 64-0039/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skogstad, Annie Sofie Krog	2025-02-13

Identifikasjon

bankID Skogstad, Annie Sofie Krog

SIGNICAT

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

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Barry Khalidi
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: b.khalidi@nordvikbolig.no

8337995 401/11094 27.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.02.2025.

Boligselskap:	401 Fagerholt Borettslag
Organisasjonsnr:	950.266.287
Andelseier:	Annie Sofie Krog Skogstad
Leieobjektnr:	11094
Adresse:	Dr. Dedichens Vei 48, 0675 OSLO
Andelsnummer:	604
Borettsinnskudd:	kr 15.900,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/401

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596251.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Alle henvendelser skal rutes via driftsleder Stig Støfring: driftsleder.fb@gmail.com mobil 47681614
- Driftsleder godkjenner også nye andelseiere.
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.vibbo.no/fagerholt. I tillegg har styret egen e-postadresse fagerholt@styrerommet.no
- Parkering: Alle originale 3- og 4 roms leiligheter har garasjeplass.
- Borettslaget har noen p-plasser som leies ut. Driftsleder tildeler etter venteliste: Parkering, Lokaler, Boder med 1 måned oppsigelse fra 1. hver måned.
- P-plassleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Nøkkel og skiltbestilling: Det kan bestilles og kjøpes hos vaktmester ved oppmøte i kontortiden eller på e-post driftsleder.fb@gmail.com
- Leilighetene 3103, 1062, 1093, 2062, 2093, 3062, 3093, 4062, 4093, 5062, 5093, 6062, 6093, 7062, 7093, 8062, 8093, 9062, 9093, 10062, 10093, 11062, 110093, 12062, 12093, 13062, 13093, 14062, 1062, 1093, 2062, 2093, 3062, 3093, 4062, 4093, 5062, 5093, 6062, 6093, 7062, 7093, 8062, 8093, 9062, 9093, 10062, 10093, 110062, 11093, 12062, 12093, 13062, 13093, 14062 tidligere klausulert for bevegelseshemmede. Disse får varmt vann fra felles kjele som betales via felleskostnadene (egen innbetalingsspesifikasjon). Klausuleringen ble oppphevet på ekstraordinær generalforsamling 16.11.20 da leilighetene ikke lenger tilfredstilte nye krav for hcp-leiligheter.
- GlobalConnect leverer fibernett til borettslaget. Beboere som ønsker lineær-tv må bestille og betale dette selv.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207992232	A	84.288.673,-	27 år 1 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.474,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.210,-
Fibernett	169,-
Trappevask	95,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	188,-	5.061,-	12.792,-	87.629,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98207992232	86.926,-	520,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 88.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

VEDTEKTER

for Fagerholt Borettslag org nr. 950266287

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017,14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Fagerholt Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2% av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(8) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer, pålydende og andelseiers navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jfr. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret godkjenner ikke ombygging av leiligheten til flere boenheter (kollektiv).

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Andelseier dekker selv kostnadene med tiltakene.

(2) Bygningsmessige arbeider/endringer i egen bruksenhet som kan tenkes å medføre ulemper for naboer eller som berører bærende konstruksjoner, felles rør eller kanaler, flytting eller nyetablering av sluk eller som på annen måte kan tenkes å medføre økt risiko for skader eller økt vedlikeholdsansvar for borettslaget, er ikke tillat uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Arbeid som omfattes av denne bestemmelsen er f.eks. flytting eller økning av antall bad eller kjøkken i leilighet.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Brudd på ovennevnte bestemmelser vil kunne bli møtt med krav om tilbakeføring

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.

(4) Det skal søkes til styret i forkant av renovering/rehabilitering av våtrom. Arbeidet må gjennomføres i tråd med gjeldende regler i borettslaget og følge borettslagets retningslinjer for renovering/rehabilitering av våtrom. Borettslaget har refusjonsordning for bytte av sluk og nedstøpte vanntilførsler. Nærmere regler om refusjonsordningen, kompensasjonsbeløp osv. fremkommer i en

egen veileder for rehabilitering av bad. Refusjon forutsetter at veilederen følges, og at det kan dokumenteres at rehabiliteringen er gjort iht. veilederen.

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

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

(7) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel ol.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

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

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

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

(11) Andelseierens vedlikeholdsplikt. Lager her punkt 11. Ved bytte av varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling i tørre rom skal beboere installere FG-godkjent lekkasjestopper.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter:
- utskifting av vinduer/termoruter,
- inngangsdører til blokkene.
- reparasjon/utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
- sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Det som ikke omfatter borettslaget vedlikeholdsplikt er:
- Kabler nedlagt i betong for å redusere kuldebro (varmekabler)

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

andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Borettslaget kan viderefakturere for utgifter som beviselig kan dokumenteres er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller bo-regler.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på bo-regler.

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

7-4 4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåkning på borettslaget fellesområdet.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, unntatt leder som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vær benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 9
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
  - Opptaking av navneliste.
  - Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
  - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- Godkjenning av årsberetning fra styringen
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 5 Møterett

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

9-6 6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 dretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- Ved endringer av vedtektene kap. 2, 8.ledd bokstav a første punktum må enten Oslo kommune samtykke i vedtektsendringen eller laget må innfri lånet gitt av Oslo kommune knyttet til spesialleilighetene.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Fagerholt Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266287
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 221.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Jeanette Nilsen velges som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Steffen André Schjelderup og Janine Bajarla Angulo velges som protokollvitner

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **168**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Vi har tatt til høyde for OBOS´ statistikk
- 1133,- per andel https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/
+ 12,1% i KPI-justering januar 2022–januar 2024

Godtgjørelse for styret foreslås dermed satt til kr 842.000,-

Styrets innstilling
Tidligere styreleder hadde ca 500 000,- som inkluderte lønn og honorar, utenom dette skrev han timer og fikk godtgjørelse for kjøring og andre kostnader dekket. I tillegg til dette fikk resten av styret et honorar på 200 000,- samme år.

Vi har valgt å bruke OBOS´ statistikk som utregning.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **98**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til betaling for å kjøre ned på Tunene

Fremmet av: Jørn Øien, D.D 106

Mitt forslag til generalforsamlingen er og begynne og ta betaling for og kjøre ned på tunene i brl mye unødvendig kjøring opp ned for ingenting.

Har sett flere brl har begynt med og fått bort kjøringen i brl,på noen dager så kjøres det mellom 50-60 biler opp ned her jeg bor.

Styrets innstilling
Styret synes forslaget er godt og foreslår at Generalforsamlingen stemmer for at Styret innhenter tilbud og iverksetter om og når det er økonomisk forsvarlig å gjennomføre prosjektet.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Transaksjon 09222115557510267051 Signert JHN, SAS, JBA

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **153**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte

Fremmet av: Unni Snilsberg D.D. 48 og Elisabeth Haugan D.D. 100

Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte på våren i forkant av generalforsamling og på høsten i forkant av budsjettmøte. Beboere børinformeres om planer styret har. Itillegg kan beboere komme med gode innspillog ønsker.

Forslag til vedtak:
Styret avholder 2 fysiske beboermøter i året.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Male oppganger

Fremmet av: Raymond Håken Aamodt D.D 120

Oppgangen jeg bor i nr 120, trenger å males og gjerne i en lysere farge. Det vil løfte førsteinntrykket mange hakk og gjøre det lysere og triveligere i oppgangen.

Styrets innstilling
Borettslaget har pusset opp tun for tun, men det har stått stille pga av andre større prosjekt. Med tiden vil alle tun være ferdige, vi mangler å gjøre ferdig G og E tun. Inntil dette er mulig å få gjennomført, foreslår styret at Borettslaget stiller med maling til de som ønsker å male oppgang/etasjeplan på dugnad. Forutsetninger er at man må følge Borettslagets fargekoder og at det blir sørget for at man maskerer, tildekker og gjør det pent. I tillegg er det viktig at alle i oppgangen er enige om at det skal gjøres.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Ønske om tillatelse til flere husdyr

Fremmet av: Mari Engen Lane

Det å kunne ha en hund eller katt er meget restriktivt for flere av oss. Det betyr ikke at det ikke skal være en grense på antall dyr kan kan ha, men at gremsen skal være på mer enn en eller to.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **114**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Innendørs sykkelparkering på E-tun

Fremmet av: Vebjørn Riis Hallås

Jeg ser det finnes to boder på D-tunet for innendørs sykkelparkering. Dette er noe som trengs på E-tunet også, men også kanskje andre tun.

Slik det er nå må vi benytte balkong eller bod for sikker lagring av sykler. Dette er ikke veldig praktisk, da vi enten må gjennom en leilighet med en møkkete sykkel eller en kronglete gang ned en trapp, med 2-3 90° svinger som er ganske trange, for å komme til boden.

Styrets innstilling
I dag er det variert med muligheter for oppbevaring av sykler. Derfor anser vi dette som et godt og gjennomførbart forslag.

Forslag til vedtak:
Bygge en eller to innendørs sykkelboder på hvert tun for sikker lagring av sykler. Evt dele tilgang i eksisterende sykkelboder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Etterisolering av vinduer og fasader.

Fremmet av: May Lill Larsen

Oslo Kommune støtter borettslag med 10 mill. Til rehabilitering av trekkfulle vinduer og fasader. De som har skiftet vinduer og etterisolert vegger er det ikke isolasjon, du ser rett ut til stenderne. Dette må prioriteres.

Styrets innstilling
Det foreligger ingen priser eller forslag til hvordan gjennomføre dette derfor har man ingen mulighet til å vite på forhånd hvor mye dette vil koste. Styret gjør derfor generalforsamlingen oppmerksom på at en totalrehablilitering vil estimert koste minimum 100 mill som vil bety en betydelig økning av både fellesgjeld og økning av felleskostnader.

Avstemning i saken:

✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **90**
Antall stemmer mot saken: **99**
Antall blanke stemmer: **32**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Styret pålegges å begynne med rehabilitering med støtte fra Kommunen.
> May Lill Larsen leil. 14035 DD 128.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret utreder hva en totalrenovering vil koste og legger dette frem for Generalforsamlingen før man starter prosjektet.

Antall stemmer for vedtak 1: 30
Antall stemmer for vedtak 2: 125
Antall blanke stemmer: 32
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

12. Hunde bærsj

Fremmet av: Mohammed Bahjat Abdul Rahman

Det er altfor mye avføring rundt om i borettslaget! Det er også mange som lufter ut hundene sine på barnepasser/ lekeplasser. Det er ikke greit at småbarna løper i tiss og bærsj.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **111**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Åpne protokoller fra styremøter

Fremmet av: Jeanette Elisabeth Gunneriussen

Jeg foreslår at generalforsamlingen gir andelseiere tilgang til møteprotokoll (referat) etter hvert styremøte.

Styret informerer fra tid til annen gjennom informasjonsskriv i oppslagstavler og på Vibbo, men ofte virker det vilkårlig hvilke saker det informeres om.

Tilgang til styrets møteprotokoller vil gi et direkte innblikk i hvilke saker borettslaget arbeider med. Et slikt tiltak vil ha flere fordeler. Åpenhet rundt prosessen i forkant av vedtak og fremtidige prosjekter, vil gjøre styrets arbeid familiært for oss beboere. Det vil kunne gi flere gode kandidater til styreverv i fremtiden, og økt oppslutning om generalforsamling. Tiltaket kan også gi styret mer målrettede innspill fra engasjerte og kunnskapsrike beboere.

Protokoller vil tidvis inneholde opplysninger underlagt taushetsplikt, som personopplysninger, personalsaker, konkurransemessig informasjon, m.m. Dette kan enkelt utelates eller sladdes før publisering.

Det er, jmf. borettslagsloven, pålagt at hvert styremøte skal protokollføres. Å gjøre informasjonen tilgjengelig for andelseiere, er verken vanskelig, tidkrevende eller kontroversielt.

Flere borettslag og sameier har åpnet for innsyn i styreprotokoller, og Fagerholt borettslag vil være tjent med å følge denne utviklingen. Åpenhet om våre felles anliggende er i alles interesse.

Styrets innstilling
Protokollene er i utgangspunktet interne arbeidsdokumenter for styret, som ikke er beregnet på å leses av beboerne. Ofte kan de være rene vedtaksprotokoller, som ikke sier så mye om begrunnelsene for at man har fattet et bestemt vedtak. Protokoller kan også inneholde personsensitiv informasjon, tilbud fra entreprenører og annet som av forskjellige hensyn bør holdes skjult.

Deling av redigerte protokoller kan være en løsning, men å operere med to forskjellige protokoller gir merarbeid for et styre som allerede har mye å gjøre.

Selv om man opererer med to protokoller kan det allikevel føre til at personvern brytes da det kan være vanskelig å overlate til noen å vurdere hva som er dekket av personvern og ikke.

Selv om dette godkjennes av Generalforsamlingen kan det likevel være at det blir avvist i etterkant av lover som går over Generalforsamlingen.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å avvise dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen pålegger styret å gi innsyn i møteprotokoll til andelseiere etter hvert styremøte. Disse tilgjengeliggjøres elektronisk på Vibbo, eller tilbys på papir ved henvendelse til styret. Informasjon om dette skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Utbedring sommersti

Fremmet av: Andre Neufeld

Nedre del av sommerstien på vei ned til tbanen/Kiwi, er stengt da det er behov for utbedring av trappetrinn som har sunket og utgjør en risiko for de som ferdes der.

Styrets innstilling
Styret jobber allerede med dette. Styret har søkt støtte fra kommunen som vi håper å få svar på i løpet av juni 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter prisestimat på utbedring, og tar sikte på å utbedre sommerstien i løpet av året.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **139**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**

Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Utskiftning av vinduer.

Fremmet av: Shahbaz Ahmad

Vi ønsker at dette skal taes opp på ordinær generalforsamling.

Det er åpenbart for oss at våre nåværende vinduer lider av alvorlige problemer med isolasjon og alderdom. Dette resulterer ikke bare i tap av varme og økt energiforbruk, men det påvirker også komforten og trivselen. For å adressere dette foreslår vi derfor en omfattende utskiftning av vinduer i hele borettslaget.

Det er viktig å merke seg at dette ikke bare vil være en fordel for individuelle beboere, men også for fellesskapet som helhet. Ved å samle inn anbud for utskiftning av vinduer til alle 664 boligene i borettslaget, vil boligeiere oppnå betydelige kostnadsbesparelser. Dette skyldes de økonomiske fordelene ved masseanskaffelse og standardisering av materialer og arbeid. Til sammenligning vil kostnadene forbundet med individuelle utskiftninger være langt høyere.

Selv om noen medlemmer kanskje bekymrer seg for økningen i fellesgjeld som følge av dette prosjektet, er det viktig å erkjenne at det er en investering i våre hjem og i vår langsiktige økonomiske stabilitet. Å la våre nåværende vinduer forbli i sin tilstand ville ikke bare føre til høyere strømregninger på lang sikt, men det ville også bety økte kostnader for individuelle utskiftninger når problemene blir uunngåelige.

Vi oppfordrer derfor alle medlemmer til å støtte dette forslaget for utskiftning av vinduer. Ved å handle samlet som et borettslag kan vi oppnå betydelige fordeler både økonomisk og komfortmessig.

Konkret så ønsker vi at borettslaget skal legge arbeidet ut på anbud og få et prisoverslag på hva det vil koste å skifte ut vinduer. Etter eventuelt anbud kan det stemmes på om det skal være utskiftning i hele borettslaget eller om det skal være opp til hver enkelt boligeier.

Takk for deres oppmerksomhet.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter priser på bytte av vinduer i hele borettslaget. Så overlates det til en fremtidig ekstraordinær generalforsamling å velge om dette skal gjennomføres.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **124**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv.

Fremmet av: Lewis Anthony

Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv. Dette har vi gjort før og det fungerte ganske bra. Da vil det bli mye renere også.

Tenker at de som er på de ulike kontorene/ utleie lokaler kan vaske selv etter seg. Vaskeri og inngang høyblokk kan vaktmester fikse. Så beboeren vasker bare rundt seg selv.

Forslaget støttes av 2052 og 12092.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **164**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

Fremmet av: Lewis Anthony

Endre Fra Miljøutvalg tilbake til Tunutvalg som vi hadde tidligere. Dette er noe flere som har deltatt tidligere ett ønske om.

De fleste er kjent med hva det går ut på, det er noe vi har hatt i mange generasjoner.

Tanken er at de ønsker å holde på med uteområdet på tunet de selv bor på. Det er frivillig arbeid, så ingen press eller krav på hva man skal gjøre. Det er nesten mye av det samme som gjøres i dag

Forslaget støttes av 2052, 12092 og 12094.

Styrets innstilling
Det er hyggelig at beboere ønsker å bidra i borettslaget. Det oppfattes slik at det er bedre og enklere at man har tunutvalg. Det igjen betyr at det er grupper fra hvert tun som jobber sammen og samarbeider. Vi i styret støtter at Generalforsamlingen stemmer for å endre fra miljøutvalg til tunutvalg.

Forslag til vedtak:
Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen skriver:

Følgende stiller som styreleder:

Jeanette Helen Nilsen Dr. Dedichensvei 76

Jacob Segai Sigrid Undsetsvei 3

Vi setter disse to opp mot hverandre, så lar vi generalforsamlingen velge leder. Men den som ikke blir valgt som leder, trer inn som styremedlem.

Innstilling
Jeanette trekker sitt kandidatur som styrelder og trer inn som styremedlem, Jacob står derfor som eneste kandidat for styreleder rollen.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jacob Segai (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jacob Segai

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Morten Løvlie (102 stemmer)
Jeanette Helen Nilsen (109 stemmer)
Ralph Darwin Santos Angulo (95 stemmer)
Lilas Al Taoyl (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Løvlie
Jeanette Helen Nilsen
Ralph Darwin Santos Angulo
Lilas Al Taoyl

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Idriz Nuhi (94 stemmer)
Vebjørn Riis Hallås (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Idriz Nuhi
Vebjørn Riis Hallås

19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Jeanette Nilsen (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeanette Nilsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Ralph Darwin Santos Angulo (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ralph Darwin Santos Angulo

20. Valg av medlemmer til valgkomitéen

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lewis Anthony (95 stemmer)
Drazen Mrvac (104 stemmer)
Hæge Ommundsen (122 stemmer)
Marte Svanemyr (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lewis Anthony
Drazen Mrvac
Hæge Ommundsen
Marte Svanemyr

Signert digitalt 24.05.24: møteleder Jeanette Nilsen/s/ - protokollvitne Steffen Andrè Schjelderup/s/ - protokollvitne Janine Bajarla Angulu/s/

Transaksjon 09222115557518267051 Signert JHN, SAS, JBA

Bo-regler for Fagerholt Borettslag



vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017,14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020, 24.05.2023.

1. INNLEDNING

Fagerholt Borettslag er et andelslag. Andelseierne er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand. Alle borettslagets utgifter dekkes av felleskostnadene (husleie) og andre inntekter.

Brudd på vedtekter eller bo-regler er brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget, og kan etter 3 skriftlige varsler føre til pålegg om tvangssalg av andelseiers leilighet. Andelseier er ansvarlig for at bo-reglene overholdes av alle medlemmer av sin husstand og sine gjester.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Støy

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
2. Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08:00 og kl.19:00 mandag – fredag. Lørdag fra kl. 09.00 – 18.00. Søn-, helligdager, julaften og nyttårsaften forbudt med støyende aktiviteter.
3. Andelseier plikter å varsle oppgangens andelseiere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten. Ved oppussing i leiligheten som medfører støy, skal det henges opp oppslag godt synlig hvor det informeres om når det skal gjennomføres og hvem som utfører dette arbeidet. Det skal også medføre kontaktinfo både på andelshaver og håndverker.
4. Alle andelseiere oppfordres til å vise hensyn og ikke være til sjenanse for hverandre.

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.
3. Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger ikke frostskades.
4. Alle andelseiere er ansvarlig for at røykvarsler i leilighet fungerer og at de har lært seg bruken av brannslukningsapparatet. Apparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp ned 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftsleder. Batteri i røykvarslere skal kontrolleres årlig.

2.3 TV, radio og parabolantenner

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.
2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjennelse.
3. Parabolantenne kan, etter godkjenning av styret monteres innenfor brystningshøyde og minst mulig synlig fra bakken. Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenne i betongen.

2.4 Balkonger, vinduer og markiser

1. Bygningsmessige endringer av balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.
2. Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på balkongen.
3. Andelseier er ansvarlig for eventuelle markiser, og har ansvar for vedlikehold og kostnader til reparasjoner. Farlige markiser skal demonteres.
4. Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på balkong må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende.
5. Lufting må gjøres inne på balkongen.
6. Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av balkong er ikke tillatt.
7. Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på utestativ søndager/helligdager/1. og 17.mai, julaften og nyttårsaften.
8. Grilling på balkong er kun tillatt med gass-/elektrisk grill.
9. Balkongens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit 5 S 1002 Y
10. Vinduskarmer på balkong skal males med: lys grå vindusmaling farge S 3502Y
11. Rekkverket i stål skal males med: sølv bengalakk/hammerlakk
12. Balkonggulvet skal males med epoxymaling – lys grå.
13. Det må ikke kastes søppel, mat eller andre gjenstander ut fra balkong.
14. Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter, og skaper lekkasje og fuktskader. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning.
15. Ved rengjøring av balkong påse at det ikke kommer vann inn til naboene.
16. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på balkong.
17. Innglassing av balkong er kun tillatt av borettslagets leverandør, som har godkjenning fra Plan og bygningsetaten.

2.5 Dyrehold

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

3. Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne.
4. Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.
5. For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

3.1 Bruk av innvendige fellesområder

1. Inngangsdør til oppgangen og dører til fellesrom skal holdes låst.
2. Slipp ikke inn ukjente som ringer på calling anlegget.
3. Dørmatter skal tas inn kvelden før det er vasking i oppgangen.
4. Kjellerdør skal holdes låst.
5. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet.
6. Påse at barn ikke leker med heisene.
7. Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, på etasjeplan, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.
8. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.
9. Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene.

3.2 Bruk av boligen

1. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall slik at det kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløp
2. Det må ikke helles ildsfarlige væsker/matolje i avløp/kjøkkenvask.
3. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på bad jevnlig.
4. Andelseier må kjenne til hvor leilighetens hoved kran er installert og hvordan denne stenges. Det er for å begrense vannskader.
5. Det anbefales å vise hensyn ved røyking på balkong, da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter/naboer.
6. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom, garasjeanlegg, oppganger, heiser og kjeller.
7. Andelseier som disponerer hage er forpliktet til å holde hagen alminnelig pen.
8. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.
9. Andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90 cm fra 1 – 5 etg. og 110 cm fra 6 etg. til toppetg.

3.3 Oppussing/ombygging av boligen

1. Dersom det skal legges varmekabler eller nytt gulvbelegg/fliser på bad, kreves en vanntett membran som føres minst fem centimeter opp på vegg, og under ytre veggbekledning. Vegg i våt sone skal påføres flytende membran.
2. Rørleggerarbeid skal utføres av autorisert rørlegger.
3. Elektrisk arbeid skal utføres av autorisert el. installatør.
4. Arbeidet for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (Ref. borettslagets vedtekter)

3.4 Bruk av fellesvaskeri

1. Regler for bruk av vaskeriene skal følges nøye.
2. Det er ikke anledning til å vaske eller tørke tøy til andre enn de som bor i leiligheten/borettslaget.
3. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.
4. Vask av mopper, tepper og ryer er kun til **privat** hushold.
5. Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
6. Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
7. Maskiner og utstyr skal behandles som om det var ens eget.
8. Det er ikke tillatt å ha med dyr i vaskeriet med unntak av offentlig godkjente servicehunder.
9. Det er ikke tillatt å la barn være i vaskeriet uten oppsyn.
10. Vasketid må overholdes.
11. Klær som blir liggende i maskinene, blir fjernet og må hentes på driftsleders kontor.
12. Slå av lys og utstyr etter bruk.
13. Forlat vaskeriet ryddig og rengjort.
14. Feil ved maskiner og utstyr meldes til driftsleder

3.5 Avfall/Søppel

1. Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsdunker.
   - Grønn pose – matavfall
   - Blå pose – plast
   - Vanlig pose – restavfall

   Det er egne dunker for papir/papp, og egne containere for glass og metall.
2. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor avfallsdunkene.
3. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel på etasjeplan eller i oppgang.
4. Større avfall skal ikke hensettes i fellesarealer. Kan eventuelt kastes på kontainer/komprimatorbil som kommer på hvert tun hvert kvartal. Andelseiere må selv kaste avfall/søppel i kontainer/på bilen. Se oppslag i tavlene og vår hjemmeside.

3.6 Grøntanlegg (uteområder)

1. Grøntanlegg, med plener og beplantinger er felles eiendom.
2. Utebenker/-bord skal ryddes etter bruk.
3. Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og kastes i egen avfallsbeholder.
4. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.
5. Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt i blokkenes inngangspartier, på borettslagets tun og

plener.

6. Hærverk og tagging blir politianmeldt.

3.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

1. Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.
2. Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.
3. Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.
4. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.
5. Av- og pålessing inne på tun i mer enn 30 minutter er ikke tillatt, foruten ved inn- og utflytting. Driftsleder må orienteres. HC andelseiere er fritatt for tidsbegrensningen.
6. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang i borettslaget.
7. Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til driftsleder.
8. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.
9. Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet. Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt. Kun godkjente kabler skal benyttes.
10. Reparasjon av kjøretøy som medfører søl eller er til sjenanse for beboere kan ikke utføres på borettslagets fellesområder.
11. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr plass.
    a. Motorsykler og mopeder parkeres på egne plasser.
12. Gjesteparkering er tillatt innenfor oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget for alle typer motorkjøretøy med kjennemerke. Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn sammenhengende og deretter er det karantene i 24 timer. Gjesteparkering skal registreres på http://gjest.p-service.no innen 20 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Ved registrering på http://gjest.p-service.no er det tilstrekkelig å registrere kjøretøyets kjennemerke og hvor lenge gjesteparkeringen skal vare. Det er mulig å registrere for 6 timer, 1 døgn, 2 døgn og 3 døgn. Ved registrering på 6 timer er det ikke karantenetid på 24 timer. Styret og driftsleder kan i enkelt tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.
13. Andelseiere kan stå på gjesteparkering i maks 1 time ved bruk av urskive. Skiven **kan** kjøpes på driftsleders kontor. Gjelder ikke HC andelseiere.
14. Handikapplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.
15. De som har elektronisk portåpner til garasjeanleggene er selv ansvarlig for denne.
16. Parkeringsplass som følger leiligheten skal disponeres av andelseier eller kan leies ut.

4. ANDRE FORHOLD

4.1 Meldinger, rundskriv, hjemmeside og annet

1. Det er andelseiers plikt å sette seg inn i borettslagets:
   - vedtekter
   - bo-regler
   - informasjonsskriv
   - innkalling til Generalforsamlingen,
   - oppslag på oppgangens informasjonstavle,
   - oppslag på informasjonstavlen i heisen,
   - informasjon på borettslagets nettside www.fagerholtbrl.no
2. Andelseier bør delta på generalforsamling og andelseiermøter.
3. Andelseiere bør delta på dugnader, Rusken og bortkjøring av større avfall, dette er en fin måte å bli kjent med andre i borettslaget.
4. Postkasseskilt skal være den typen styret har fastsatt. Kontakt driftsleder for bestilling.
5. Endring av navn på calling anlegg. Kontakt driftsleder.

4.3 Klage over brudd på bo-reglene

1. Klage over at en andelseier har overtrådt bo-reglene skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Klagen skal inneholde:
   - Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett)
   - Navn på klager, oppgang, leilighetsnummer, telefon og e-post.
   - Navn på påklagede, og eventuelt oppgang og leilighetsnummer.

4.4 Skader på borettslagets eiendom

1. Andelseier er ansvarlig for skade som de selv og medlemmer i deres husstand gjør på borettslagets eiendom. Oppgjør for dette skjer i henhold til borettslagslovens § 5-13, samt lov om skadeerstatning av 13. juni 1969.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 401
Fagerholt Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fagerholt Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/401

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til betaling for å kjøre ned på Tunene
7. Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte
8. Male oppganger
9. Ønske om tillatelse til flere husdyr
10. Innendørs sykkelparkering på E-tun
11. Etterisolering av vinduer og fasader.
12. Hunde bærsj
13. Åpne protokoller fra styremøter
14. Utbedring sommersti
15. Utskiftning av vinduer.
16. Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv.

17. Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
20. Valg av medlemmer til valgkomitéen

Med vennlig hilsen,
Styret i Fagerholt Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Jeanette Nilsen velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Steffen André Schjelderup og Janine Bajarla Angulo velges som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0401 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har tatt til høyde for OBOS` statistikk
- 1133,- per andel https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/
+ 12,1% i KPI-justering januar 2022–januar 2024

Godtgjørelse for styret foreslås dermed satt til kr 842.000,-

Styrets innstilling

Tidligere styreleder hadde ca 500 000,- som inkluderte lønn og honorar, utenom dette skrev han timer og fikk godtgjørelse for kjøring og andre kostnader dekket. I tillegg til dette fikk resten av styret et honorar på 200 000,- samme år.

Vi har valgt å bruke OBOS` statistikk som utregning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 842.000,-

Sak 6

Forslag til betaling for å kjøre ned på Tunene

Forslag fremmet av:
Jørn Øien, D.D 106

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mitt forslag til generalforsamlingen er og begynne og ta betaling for og kjøre ned på tunene i brl mye unødvendig kjøring opp ned for ingenting.

Har sett flere brl har begynt med og fått bort kjøringen i brl,på noen dager så kjøres det mellom 50-60 biler opp ned her jeg bor.

Styrets innstilling
Styret synes forslaget er godt og foreslår at Generalforsamlingen stemmer for at Styret innhenter tilbud og iverksetter om og når det er økonomisk forsvarlig å gjennomføre prosjektet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å begynne å ta betalt for å kjøre ned på tunene

Sak 7

Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte

Forslag fremmet av:
Unni Snilsberg D.D. 48 og Elisabeth Haugan D.D. 100

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte på våren i forkant av generalforsamling og på høsten i forkant av budsjettmøte. Beboere børinformeres om planer styret har. Itillegg kan beboere komme med gode innspillog ønsker.

Forslag til vedtak

Styret avholder 2 fysiske beboermøter i året.

Sak 8

Male oppganger

Forslag fremmet av:
Raymond Håken Aamodt D.D 120

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangen jeg bor i nr 120, trenger å males og gjerne i en lysere farge. Det vil løfte førsteinntrykket mange hakk og gjøre det lysere og triveligere i oppgangen.

Styrets innstilling

Borettslaget har pusset opp tun for tun, men det har stått stille pga av andre større prosjekt. Med tiden vil alle tun være ferdige, vi mangler å gjøre ferdig G og E tun. Inntil dette er mulig å få gjennomført, foreslår styret at Borettslaget stiller med maling til de som ønsker å male oppgang/etasjeplan på dugnad. Forutsetninger er at man må følge Borettslagets fargekoder og at det blir sørget for at man maskerer, tildekker og gjør det pent. I tillegg er det viktig at alle i oppgangen er enige om at det skal gjøres.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at oppgang i nr. 120 males.

Sak 9

Ønske om tillatelse til flere husdyr

Forslag fremmet av:
Mari Engen Lane

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det å kunne ha en hund eller katt er meget restriktivt for flere av oss. Det betyr ikke at det ikke skal være en grense på antall dyr kan kan ha, men at gremsen skal være på mer enn en eller to.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det er lov å ha flere husdyr.

Sak 10

Innendørs sykkelparkering på E-tun

Forslag fremmet av:
Vebjørn Riis Hallås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ser det finnes to boder på D-tunet for innendørs sykkelparkering. Dette er noe som trengs på E-tunet også, men også kanskje andre tun.

Slik det er nå må vi benytte balkong eller bod for sikker lagring av sykler. Dette er ikke veldig praktisk, da vi enten må gjennom en leilighet med en møkkete sykkel eller en kronglete gang ned en trapp, med 2-3 90° svinger som er ganske trange, for å komme til boden.

Styrets innstilling

I dag er det variert med muligheter for oppbevaring av sykler. Derfor anser vi dette som et godt og gjennomførbart forslag.

Forslag til vedtak

Bygge en eller to innendørs sykkelboder på hvert tun for sikker lagring av sykler. Evt dele tilgang i eksisterende sykkelboder.

Sak 11

Etterisolering av vinduer og fasader.

Forslag fremmet av:
May Lill Larsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Oslo Kommune støtter borettslag med 10 mill. Til rehabilitering av trekkfulle vinduer og fasader. De som har skiftet vinduer og etterisolert vegger er det ikke isolasjon, du ser rett ut til stenderne. Dette må prioriteres.

Styrets innstilling

Det foreligger ingen priser eller forslag til hvordan gjennomføre dette derfor har man ingen mulighet til å vite på forhånd hvor mye dette vil koste. Styret gjør derfor generalforsamlingen oppmerksom på at en totalrehablilitering vil estimert koste minimum 100 mill som vil bety en betydelig økning av både fellesgjeld og økning av felleskostnader.

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

- For Etterisolering av vinduer og fasader.
- Mot Etterisolering av vinduer og fasader.

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

1. Styret pålegges å begynne med rehabilitering med støtte fra Kommunen.

May Lill Larsen leil. 14035 DD 128.

2. Styret utreder hva en totalrenovering vil koste og legger dette frem for Generalforsamlingen før man starter prosjektet.

Sak 12

Hunde bærsj

Forslag fremmet av:
Mohammed Bahjat Abdul Rahman

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er altfor mye avføring rundt om i borettslaget! Det er også mange som lufter ut hundene sine på barnepasser/ lekeplasser. Det er ikke greit at småbarna løper i tiss og bæsj.

Forslag til vedtak

Ingen lufting på tunene! Tilgjengelige avførings poser! Plakater på tunene med forbudt om lufting! Naboer tar bilder av hunde eiere når de lufter it hundene på tunene og lekeplasser og sender dette til styret

Sak 13

Åpne protokoller fra styremøter

Forslag fremmet av:
Jeanette Elisabeth Gunneriussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at generalforsamlingen gir andelseiere tilgang til møteprotokoll (referat) etter hvert styremøte.

Styret informerer fra tid til annen gjennom informasjonsskriv i oppslagstavler og på Vibbo, men ofte virker det vilkårlig hvilke saker det informeres om.

Tilgang til styrets møteprotokoller vil gi et direkte innblikk i hvilke saker borettslaget arbeider med. Et slikt tiltak vil ha flere fordeler. Åpenhet rundt prosessen i forkant av vedtak og fremtidige prosjekter, vil gjøre styrets arbeid familiært for oss beboere. Det vil kunne gi flere gode kandidater til styreverv i fremtiden, og økt oppslutning om generalforsamling. Tiltaket kan også gi styret mer målrettede innspill fra engasjerte og kunnskapsrike beboere.

Protokoller vil tidvis inneholde opplysninger underlagt taushetsplikt, som personopplysninger, personalsaker, konkurransemessig informasjon, m.m. Dette kan enkelt utelates eller sladdes før publisering.

Det er, jmf. borettslagsloven, pålagt at hvert styremøte skal protokolliføres. Å gjøre informasjonen tilgjengelig for andelseiere, er verken vanskelig, tidkrevende eller kontroversielt.

Flere borettslag og sameier har åpnet for innsyn i styreprotokoller, og Fagerholt borettslag vil være tjent med å følge denne utviklingen. Åpenhet om våre felles anliggende er i alles interesse.

Styrets innstilling

Protokollene er i utgangspunktet interne arbeidsdokumenter for styret, som ikke er beregnet på å leses av beboerne. Ofte kan de være rene vedtaksprotokoller, som ikke sier så mye om begrunnelsene for at man har fattet et bestemt vedtak. Protokoller kan også inneholde personsensitiv informasjon, tilbud fra entreprenører og annet som av forskjellige hensyn bør holdes skjult.

Deling av redigerte protokoller kan være en løsning, men å operere med to forskjellige protokoller gir merarbeid for et styre som allerede har mye å gjøre.

Selv om man oprerer med to protokoller kan det allikevel føre til at personvern brytes da det kan være vanskelig å overlate til noen å vurdere hva som er dekket av personvern og ikke.

Selv om dette godkjennes av Generalforsamlingen kan det likevel være at det blir avvist i etterkant av lover som går over Generalforsamlingen.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å avvise dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å gi innsyn i møteprotokoll til andelseiere etter hvert styremøte. Disse tilgjengeliggjøres elektronisk på Vibbo, eller tilbys på papir ved henvendelse til styret. Informasjon om dette skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere.

Vedlegg

2. Innsynsrett - revisited.pdf

Sak 14

Utbedring sommersti

Forslag fremmet av:
Andre Neufeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nedre del av sommerstien på vei ned til tbanen/Kiwi, er stengt da det er behov for utbedring av trappetrinn som har sunket og utgjør en risiko for de som ferdes der.

Styrets innstilling

Styret jobber allerede med dette. Styret har søkt støtte fra kommunen som vi håper å få svar på i løpet av juni 2024.

Forslag til vedtak

Styret innhenter prisestimat på utbedring, og tar sikte på å utbedre sommerstien i løpet av året.

Sak 15

Utskiftning av vinduer.

Forslag fremmet av:
Shahbaz Ahmad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at dette skal taes opp på ordinær generalforsamling.

Det er åpenbart for oss at våre nåværende vinduer lider av alvorlige problemer med isolasjon og alderdom. Dette resulterer ikke bare i tap av varme og økt energiforbruk, men det påvirker også komforten og trivselen. For å adressere dette foreslår vi derfor en omfattende utskiftning av vinduer i hele borettslaget.

Det er viktig å merke seg at dette ikke bare vil være en fordel for individuelle beboere, men også for fellesskapet som helhet. Ved å samle inn anbud for utskiftning av vinduer til alle 664 boligene i borettslaget, vil boligeiere oppnå betydelige kostnadsbesparelser. Dette skyldes de økonomiske fordelene ved masseanskaffelse og standardisering av materialer og arbeid. Til sammenligning vil kostnadene forbundet med individuelle utskiftninger være langt høyere.

Selv om noen medlemmer kanskje bekymrer seg for økningen i fellesgjeld som følge av dette prosjektet, er det viktig å erkjenne at det er en investering i våre hjem og i vår langsiktige økonomiske stabilitet. Å la våre nåværende vinduer forbli i sin tilstand ville ikke bare føre til høyere strømregninger på lang sikt, men det ville også bety økte kostnader for individuelle utskiftninger når problemene blir uunngåelige.

Vi oppfordrer derfor alle medlemmer til å støtte dette forslaget for utskiftning av vinduer. Ved å handle samlet som et borettslag kan vi oppnå betydelige fordeler både økonomisk og komfortmessig.

Konkret så ønsker vi at borettslaget skal legge arbeidet ut på anbud og få et prisoverslag på hva det vil koste å skifte ut vinduer. Etter eventuelt anbud kan det stemmes på om det skal være utskiftning i hele borettslaget eller om det skal være opp til hver enkelt boligeier.

Takk for deres oppmerksomhet.

Forslag til vedtak

Styret innhenter priser på bytte av vinduer i hele borettslaget. Så overlates det til en fremtidig ekstraordinær generalforsamling å velge om dette skal gjennomføres.

Sak 16

Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv.

Forslag fremmet av:
Lewis Anthony

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv. Dette har vi gjort før og det fungerte ganske bra. Da vil det bli mye renere også.

Tenker at de som er på de ulike kontorene/ utleie lokaler kan vaske selv etter seg. Vaskeri og inngang høyblokk kan vaktmester fikse. Så beboeren vasker bare rundt seg selv.

Forslaget støttes av 2052 og 12092.

Forslag til vedtak

Beboere tar over vasking av inngangene/etasjeplan

Sak 17

Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

Forslag fremmet av:
Lewis Anthony

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endre Fra Miljøutvalg tilbake til Tunutvalg som vi hadde tidligere. Dette er noe flere som har deltatt tidligere ett ønske om.

De fleste er kjent med hva det går ut på, det er noe vi har hatt i mange generasjoner.

Tanken er at de ønsker å holde på med uteområdet på tunet de selv bor på. Det er frivillig arbeid, så ingen press eller krav på hva man skal gjøre. Det er nesten mye av det samme som gjøres i dag

Forslaget støttes av 2052, 12092 og 12094.

Styrets innstilling
Det er hyggelig at beboere ønsker å bidra i borettslaget. Det oppfattes slik at det er bedre og enklere at man har tunutvalg. Det igjen betyr at det er grupper fra hvert tun som jobber sammen og samarbeider. Vi i styret støtter at Generalforsamlingen stemmer for å endre fra miljøutvalg til tunutvalg.

Forslag til vedtak

Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen skriver:

Følgende stiller som styreleder:

Jeanette Helen Nilsen Dr. Dedichensvei 76

Jacob Segai Sigrid Undsetsvei 3

Vi setter disse to opp mot hverandre, så lar vi generalforsamlingen velge leder. Men den som ikke blir valgt som leder, trer inn som styremedlem.

Innstilling

Jeanette trekker sitt kandidatur som styrelder og trer inn som styremedlem, Jacob står derfor som eneste kandidat for styreleder rollen.

Roller og kandidater

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

- Jacob Segai

  -Har sittet og drevet styreverv i idrettsforening og i varehandel bedrift.
  -sitter som styreleder i et medieselskap
  -drevet konsulent virksomhet innen Media, teknologi, bygg/anlegg og samfunnspolitikk

  er en positiv og engasjert mann som ønsker å bidra til at borettslaget og nærområdet skal være et fint sted for alle. Han er villig til å bruke den tiden som trengs til styrearbeid.

  Bakgrunn:
  - Juss
  - Leder erfaring
  - Barnevern
  - Sosialantropologi
  - Div kompetanse innenfor møter, jobbe med andre mennesker lede og styre grupper.

  Har sittet og drevet styreverv i idrettsforening og i varehandel bedrift.
  -sitter som styreleder i et medieselskap
  -drevet konsulent virksomhet innen Media, teknologi, bygg/anlegg og samfunnspolitikk.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Helen Nilsen
- Lilas Al Taoyl
- Morten Løvlie
- Ralph Darwin Santos Angulo

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

- Idriz Nuhi
- Vebjørn Riis Hallås

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jeanette Nilsen

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

- Ralph Darwin Santos Angulo

Sak 20

Valg av medlemmer til valgkomitèen

Roller og kandidater

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

- Drazen Mrvac
- Hæge Ommundsen
- Lewis Anthony
- Marte Svanemyr

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jeanette Helen Nilsen	Dr.Dedichens Vei 76
Nestleder	Audun Wigum Arbo	Dr.Dedichens Vei 100
Styremedlem	Morten Løvlie	Dr. Dedichens Vei 108
Styremedlem	Jacob Segai	Sigrid Undsets Vei 3
Styremedlem	Lilas AL Taoyl	Dr.Dedichens Vei 34
Varamedlem	Ralph Darwin Santos Angulo	Dr.Dedichens Vei 76
Varamedlem	Idriz Nuhi	Dr. Dedichens Vei 134

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Audun Wigum Arbo	Dr.Dedichens Vei 100
Varadelegert	

Valgkomiteen

Lewis Anthony	Dr.Dedichens Vei 120
Kjersti Berg	Dr.Dedichens Vei 132
Grethe Jensen	Dr.Dedichens Vei 122

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Dr. Dedichens vei 132 med kontortid tirsdager mellom kl. 15 og kl. 17.
Styret kan kontaktes på e-post fagerholt@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fagerholt Borettslag
Borettslaget består av 664 andelsleiligheter.
Fagerholt Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266287, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
142 38

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fagerholt Borettslag har 4,5 årsverk fra ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023 – 2024

Styret avslutter denne perioden med følgende medlemmer:

Styreleder: Jeanette Nilsen

Nestleder: Audun Wigum Arbo

Styremedlem: Morten Løvlie

Styremedlem: Jacob Segai

Styremedlem: Lilas AL Taoyl

Varamedlem: Ralph Darwin Santos Angulo

Varamedlem: Idriz Nuhi

Tidligere medlemmer som har trukket seg i første halvdel av styreperioden: styremedlem

Jørn Øien, styremedlem Kirsti Osrønningen, vara Grete Rønning og styremedlem Tor-Even Strandli.

Det har vært et krevende år med stor arbeidsmengde. Dette spesielt på grunn av at det har vært skifte i styret. I tillegg til at det er mye jobb med dette å få inn nye kandidater, er det flere nye personer som skal bli satt inn i saker og være involvert i det som skjer og har skjedd.
Prosjekter som skulle vært avsluttet i starten av perioden strakk utover i lengre tid, som "lege-leilighet" og avslutting av rørprosjektet. Dette i tillegg til nyere prosjekter som skulle gjennomføres.
Det er mange beboere med mange forskjellige behov og ønsker, derav blir det også mange meldinger, telefoner og e-poster man skal følges opp. Det er vanligvis mye, men i år har det vært ekstra mye spesielt på grunn av overgang fra coax til fiber.
Overgangen fra coax til fiber er en stor inngripen for alle. Selv om mange ikke opplever at det var nødvendig, er det nødvendig og viktig å oppgradere til nyere infrastruktur i

borettslaget.
Vi har også jobbet med mange prosjekter i tillegg til og i sammenheng med overgang til fiber.
Blant annet å få garasjer, solceller, vaskerier, kameraovervåkning, tavler m.m over på fiberen. Mye av dette er tid enkelte styremedlemmer har satt av og brukt mye ekstra tid til, som da har gått av både arbeidstid og fritid.

Ved inngangen av denne styreperioden var det ca 250 leiligheter av 663 som ikke hadde logget seg inn på Vibbo, vi mangler nå å få med de siste 41 leilighetene. Det betyr at vi raskere og enklere kan nå flere beboere med informasjon. Det er også ingen kostnader forbundet med dette. Vi er klar over at det for noen beboere ikke er like lett å bruke Vibbo, men om man har noen man kjenner, pårørende eller andre man kan stole på, så er det mulig å få lagt til disse, så de har egen tilgang til vår Vibbo. Ta kontakt med styret om du trenger hjelp til dette.

Styrets arbeid i perioden:

Møtevirksomhet:

Styret har gjennomført 13 styremøter. I alt er det protokollført 112 saker behandlet, flere av
disse er mer komplekse saker som vi har behandlet over flere møter. Vi har gjennomført 1 regnskapsmøte med forretningsfører og et beboermøte i Haugerud kirke. I tillegg har vi holdt
en ekstraordinær generalforsamling med valg av nye styremedlemmer og vara.
Styret har også gjennomført mange møter med forskjellige leverandører og entreprenører både digitalt, pr. telefon og fysisk i forbindelse med alle prosjektene vi har gjennomført i perioden.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i denne perioden:

- Gjennomgang av Borettslagets tilstand med fysiske befaringer både i forbindelse med HMS og for å få generell oversikt.
- Det er jobbet med å rydde og forbedre rutiner, bedre struktur og å få orden på dokumenter som er nødvendig for å loggføre tidligere arbeid og for å lette videre arbeid. Dette jobbes med kontinuerlig.
- Innført krav om å innhente minimum 3 tilbud på alle leveranser/prosjekter vi

gjennomfører for å sikre best mulig avtale.
- Gjennomført solcelleprosjekt
- Skrevet ny avtale med ny leverandør på leiebiler.
- Byttet hovedkraner, nye trykkregulatorer i alle blokker.

- Montert vannmålere i alle blokker
- Jobbet med å få støtte fra bydel til å fortsette prosjektet med å utbedre sommersti
- Skrevet ny avtale med ansvarlig leverandør av innglassinger
- Byttet leverandør for årskontroll/vedlikehold av brannvarslingsanlegg og nødlysanlegg i høyblokker
- Ferdigstilt og solgt "lege leilighet"
- Overtagelse av rehabilitering av avløp
- Fått på plass avtalt garanti på rørprosjekt.
- Overgang fra coax til fiber
- Innført bruk av vedlikeholdsnøkkel og oppfølgning av denne
- Skrevet ny avtale med nytt vaskefirma, oppstart 01.09.2024
- Skrevet avtale for levering av branndører til andeler som mangler dette
- Jobbet med bytte til ny leverandør på kameraovervåkning og bomiljøvakt
- Gjennomført julegrantenning.
- Gjeninnført Rusken.

HMS-arbeid:

- Gjennomgått hele borettslaget, både utearealer, blokker og garasjer. Utbedret større og mindre avvik
- Stengt sommersti
- Utdelt batterier til røykvarslere
- Utført HMS-runde på og nødvendige reparasjoner av innglassinger
- Anskaffet speil og flere fartsdumper på tunene
- Montert sikre stiger til tak på garasjeanlegg GH1 og 2

Styrets planer fremover:

- Forprosjekt for vedlikehold av garasjeanlegg
- Jobbe med løsning/fremdrift på fasader høyblokker
- Fortsette å utrede/gjennomføre termografering av yttervegger boliger
- Innhenting av tilbud for bedring av avtrekk og isolasjon boliger
- Rehabilitering av sommersti

- Fortsette å reforhandle/endre avtaler med diverse leverandører
- Jobbe med HMS og arbeidsmiljøet i forhold til de ansatte
- Fortsette oppdatere vedlikeholdsnøkkel.
- Holde loppemarked for og av beboere
- Se på bytte av parkeringsvakt
- Utdele nye brannslukningsapparater

Økonomi:

Styret har i denne perioden jobbet med å få en god oversikt over kostnader og utgifter. Det er gjort mange store og små endringer som vil sikre at borettslaget kan spare der det er mulig. Arbeide vi har gjort i denne styreperioden vil synes best på neste årsrapport. Styrets hovedfokus videre vil være å redusere de månedlige utgifter ved å reforhandle avtaler og finne muligheter for å kutte ned eventuelle unødvendige kostnader og innhente inntekter der det er mulig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 8% fra 01.02.2024 Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11.510.000,- i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fagerholt Borettslag.

Lån
Fagerholt Borettslag har lån hos Obos boligkreditt.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 254 820**	**3 743 372**	**1 254 819**	**-2 525 982**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 352 744	-17 918 206	-2 207 600	3 388 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 045 374	715 837	700 000	700 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2 036 889	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	1	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-2 633 313	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	88 935 009	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-1 487 104	-74 217 632	-211 000	-1 323 000
Innsk. øremerk. bankkto		-21 614	-3 561	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 780 802**	**-2 488 552**	**-1 718 600**	**2 765 400**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22**	**-2 525 982**	**1 254 820**	**-463 781**	**239 418**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 257 497	4 857 200		
Kortsiktig gjeld		-4 783 478	-3 602 380		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22**	**-2 525 981**	**1 254 820**		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	39 579 921	35 147 201	39 717 000	42 527 000
Ladeinntekter EL-bil		660 704	898 532	400 000	600 000
Antenneanlegg		284 964	328 942	285 000	300 000
Andre inntekter	3	481 173	603 107	390 000	320 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**41 006 762**	**36 977 781**	**40 792 000**	**43 747 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 575 713	-3 501 281	-3 774 000	-3 917 000
Styrehonorar	5	-400 120	-400 000	-400 000	-570 000
Avskrivninger	15	-1 045 374	-715 837	-700 000	-700 000
Revisjonshonorar	6	-28 750	-27 250	-19 000	-30 000
Andre honorarer		0	-307 400	-220 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-386 505	-370 930	-389 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-119 899	-34 106	-325 000	-100 000
Kontingenter		-132 800	-132 800	-132 600	-132 600
Drift og vedlikehold	8	-14 279 487	-32 497 748	-16 570 000	-11 510 000
Forsikringer		-1 779 726	-1 602 146	-1 762 000	-2 036 000
Kommunale avgifter	9	-6 305 971	-5 280 077	-6 303 000	-7 319 000
Energi/fyring		-2 083 274	-2 587 800	-3 000 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 850 819	-2 391 105	-2 727 000	-3 022 000
Andre driftskostnader	10	-2 642 530	-2 977 137	-2 677 000	-2 871 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-35 630 968**	**-52 825 616**	**-38 998 600**	**-35 147 600**
DRIFTSRESULTAT		**5 375 794**	**-15 847 835**	**1 793 400**	**8 599 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 882	51 203	0	0
Finanskostnader	12	-4 067 932	-2 121 574	-4 001 000	-5 211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 023 050**	**-2 070 371**	**-4 001 000**	**-5 211 000**
ÅRSRESULTAT		**1 352 744**	**-17 918 206**	**-2 207 600**	**3 388 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 352 744	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-17 918 206		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	164 662 211	164 662 211
Rehabilitering	14	2 036 889	0
Tomt		2 364 056	2 364 056
Andre varige driftsmidler	15	5 363 255	3 775 316
Miljøbankkonto, øremerket		1 020 723	714 354
SUM ANLEGGSMIDLER		**175 447 134**	**171 515 937**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		990 466	1 063 445
Driftskonto OBOS-banken		468 292	1 522 256
Skattetrekkskonto OBOS-banken		106 720	140 367
Sparekonto OBOS-banken		692 019	2 131 133
SUM OMLØPSMIDLER		**2 257 497**	**4 857 200**
SUM EIENDELER		**177 704 631**	**176 373 137**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 663 * 100		66 300	66 300
Opptjent egenkapital		70 053 591	68 700 847
SUM EGENKAPITAL		**70 119 891**	**68 767 147**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	86 265 512	87 752 616
Borettsinnskudd	17	15 540 200	15 540 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	995 549	710 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		**102 801 261**	**104 003 609**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 039 004	3 008 630
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 5 000 000)		2 679 013	0
Skyldige offentlige avgifter	19	221 851	269 375
Påløpte renter		410 482	17 697
Påløpte avdrag		112 337	0

Annen kortsiktig gjeld	20	320 791	306 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 783 478**	**3 602 380**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**177 704 631**	**176 373 137**

Pantstillelse	21	126 557 705	207 181 904
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024
Styret i Fagerholt Borettslag

Jeanette Helen Nilsen/s/ Morten Løvlie/s/ Jacob Segai/s/

Lilas Al Taoyl/s/ Audun Wigum Arbo/s/

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	38 135 838
Trappevask	754 680
Parkeringsleie	347 100
Lokaler	303 065
Ekstra kjellerbod	93 750

Brensel	80 352
Vedlikehold	12 000
Eiendomsskatt	2 876
Strøm/lys	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**39 731 161**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-48 000
Forretningslokale	-37 500
Bod	-33 450
Parkering	-31 150
Trappevask	-1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**39 579 921**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	144 165
Automatpenger	213 837
Kortterminal	102 546
Diverse	20 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**481 173**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 455 521
Overtid	-161 627
Annen lønn, ikke feriepenger	-9 000
Påløpte feriepenger	-320 791
Fri bil, tlf etc.	-1 336
Arbeidsgiveravgift	-486 924
Pensjonskostnader innskudd	-60 390
AFP-pensjon	-50 576
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 007
Refusjon sykepenger	6 015
Kantinekostnader	-2 027
Personalopplæring, kurs	-2 000
Bedriftshelsetjeneste	-7 479
Arbeidsklær	-22 049
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 575 713**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 120.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 490, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 834
Tilleggstjenester, OBOS	-32 741
OBOS Prosjekt AS	-40 672
Andre konsulenthonorarer	-19 653
SUM KONSULENTHONORAR	**-119 899**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar Absolutt Akitektur AS	-115 297
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-909 174
Andre konsulenthonorar Dr.Techn.Kristian Apeland AS	-77 500
VVS-arbeider RK Rørfornying AS	-10 254 359
Andre VVS-arbeider Nannestad VVS AS	-277 775
Elektroinstallatør Leithe Elektro AS	-36 538
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-11 670 643**
Drift/vedlikehold bygninger	-354 795
Drift/vedlikehold VVS	-181 185
Drift/vedlikehold elektro	-521 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 782
Drift/vedlikehold heisanlegg	-563 744
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 049
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-119 476
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 585
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 494
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-282 998
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-123 897
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 299
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-3 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 279 487**

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

bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 878
Vann- og avløpsavgift	-4 024 723
Renovasjonsavgift	-2 278 369
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 305 971**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-92 085
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 471
Diverse leiekostnader/leasing	-200 147
Verktøy og redskaper	-17 275
Telefon-/kontormaskiner	-1 490
Driftsmateriell	-37 447
Lyspærer og sikringer	-11 168
Vakthold	-962 940
Renhold ved firmaer	-829 670
Andre fremmede tjenester	-30 187
Kontor- og datarekvisita	-39 278
Trykksaker	-34 878
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 490
Andre kontorkostnader	-62 774
Telefon, annet	-25 370
Porto	-80
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 299
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-190 181
Bilgodtgjørelse	-5 681
Reisekostnader	-2 436
Kontingenter	-19 177
Bank- og kortgebyr	-3 131
Velferdskostnader	-31 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 642 530**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 474
SUM FINANSINNTEKTER	**44 882**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 998 749

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-67 183
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 067 932**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1974	74 570 000
Tilgang 2014	3 173 657
Tilgang 1995	56 269 800
Tilgang 2018	30 648 754
SUM BYGNINGER	**164 662 211**

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

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

NOTE: 14
REHABILITERING

Byggetekn.kons.honorar	12 800
Bygningsgebyr	1 200
Hovedentreprenør Viking Entreprenør AS	2 022 889
SUM REHABILITERING	**2 036 889**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

El-sykler		
Tilgang 2021	20 114	
Avskrevet tidligere	-13 409	
Avskrevet i år	-6 704	
		1
Feiemaskin		
Kostpris	38 125	
Avskrevet tidligere	-38 124	
		1
Fliskutter		
Tilgang 2021	35 000	
Avskrevet tidligere	-23 332	
Avskrevet i år	-11 667	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	38 639	
Avskrevet tidligere	-23 182	
Avskrevet i år	-7 727	
		7 730
Kubota F2400		
Tilgang 2015	356 250	

Avskrevet tidligere	-356 249	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2018	81 250	
Avskrevet tidligere	-48 365	
Avskrevet i år	-9 673	
		23 212
Sandsilo		
Tilgang 1994	51 850	
Avskrevet tidligere	-51 849	
		1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	25 500	
Avskrevet tidligere	-25 499	
		1
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 1999	20 020	
Avskrevet tidligere	-20 019	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2009	18 806	
Avskrevet tidligere	-18 805	
		1
Traktor nr. 5		
Tilgang 2010	262 500	
Avskrevet tidligere	-262 499	
		1
Utstyr til traktor		
Tilgang 2019	73 750	
Avskrevet tidligere	-59 000	
Avskrevet i år	-14 749	
		1
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2017	526 113	
Avskrevet tidligere	-400 848	
Avskrevet i år	-75 159	
		50 106
Graveringsutstyr		
Tilgang 2000	22 932	
Avskrevet tidligere	-22 931	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	4 993 377	
Tilgang 2019	187 500	
Avskrevet tidligere	-2 072 348	
Avskrevet i år	-518 087	
		2 590 442
Ballbinge		

Tilgang 2014	517 313	
Avskrevet tidligere	-170 718	
Avskrevet i år	-20 693	
		325 902
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	2 633 313	
Avskrevet i år	-376 188	
		2 257 125
Traktorgarasje		
Tilgang 1996	236 358	
Avskrevet tidligere	-122 904	
Avskrevet i år	-4 727	
		108 727
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 363 255**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 045 374**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-88 935 009	
Nedbetalt tidligere	1 643 798	
Nedbetalt i år	1 487 104	
		-85 804 107
Oslo kommune		
Rente- og avdragsfritt lån		
Opprinnelig 1900	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-461 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-86 265 512**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974/1990/2002	-15 540 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 540 200**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-995 549
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-995 549**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-106 720

Skyldig arbeidsgiveravgift	-115 131
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-221 851**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-320 791
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-320 791**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	15 540 200
Pantelån	86 265 512
Påløpte avdrag	112 337
TOTALT	**101 918 049**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning felleskostn, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596251. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	fasader	Gått over og byttet defekte plater
2019	Fasaderehabilitering	
2019 - 2019	garasjer	Montert nye garasjeporter
2018 - 2018	Balkonginnglassing	
2018 - 2018	Tak over toppetasje lavblokk	
2018 - 2019	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering: Oppstart høsten 2018. Kostnad og finansiering: Estimert til kr 15 000 000 og finansieres med låneopptak.
2018 - 2018	Infrastruktur elbil	Tilrettelegging av infrastruktur el/hybridbiler vedtatt på generalforsamling 14.5.2018: Oppstart: Høsten 2018. Kostnad og finansiering: Kostnad estimert til kr 3 075 755, finansieres med opplåning og delvis tilskudd fra Oslo Kommune. Ved oppstart med leietager selv finansiere selve ladeboksen.

2017 - 2018	Nedgravde søppelbrønner	På ekstraordinær generalforsamling 27.2.2017 ble vedtatt at borettslaget skal gå over til nedgravde søppelbrønner. Prosjektet har en estimert kostnad på kr 6.500.000 og vil bli finansiert med lånte midler. Det er ikke forventet noen økning av felleskostnadene som følge av dette.
2015	Større arbeid	Modernisering av heiser i alle 4 høyblokkene Montering av LED lys Montering av nødlys Montering av stigeledning/brannuttak på hvert etasjeplan Asfaltering Modernisering av Storstua ITV/overvåking montert i garasjehusene 1 og 2 Oppstart forprosjekt med tak over balkong i toppetasje lavblokk Maling av etasjeplan og oppganger Takvifter er skiftet fortløpende ved behov
2014 - 2014	Større arbeider	Ballbinge montert Utdeling av brannslokkere til alle leiligheter Utdeling av batterier til alle røykvarslere Reparasjon av lekeapparater Montering av LED-lys Maling av noen oppganger fortsetter 2015 Flere kamera montert Takvifter er skiftet fortløpende ved behov Brannvarsler montert en ekstra på hvert etasjeplan i høyblokkene Garasjeanlegg utbedring av gulv i garasjehus 2 2 etg.
2012 - 2013	nytt callingsystem	
2009	Forprosjekt fasadevedlikehold/rehab.	Prosjektering og rammebetingelser for vedlikehold/rehabilit ering av fasadene samt tak på blokkene og garasjehus. Hovedavløp Utbedring av alle grenrør til 1 hovedavløp i Dr. Dedichens vei 76 samtidig med utbedring av bunnledningen.
2008	uteområdet på E-tunet	st ørr e oppgraderi ng av uteomr ådet på E-tunet

		Vaskeri ene i høybl okkene(Dr. Dedi chens vei 48, 76, 100 og 128) Oppgr adering av vaskemaskiner og t ør ketetromler, samt nytt betali ngs- og reser vasjonssyst e m Garasjevedli kehold under F- og E-tun Garasjevedlikehold av garasjeanleggene ble gjennomført
2007	Hovedavløpsrør og garasjer	Utbedring av 3 hovedavl øpsrør(Dr. Dedi chens vei 78, 100 og 128) Vedlikehold av begge garasjehusene avsluttet
2006	Uteområdet på F-tunet.	større oppgradering av uteområdet på F-tunet Utbedring av 3 hovedavløpsrør i Dr. Dedichens vei 76, Utbedring av 1 hovedavløpsrør i Dr. Dedi chens vei 74, 98 og 128 Ut bedri ng av 2 taknedl øp i Dr. Dedi chens vei 64 og 66
2006	Oppstart av garasjevedlikehold.	
2006	Hovedavløpsrør	Utbedring av 3 hovedavløpsrør i Dr. Dedichens vei 76, Utbedring av 1 hovedavløpsrør i Dr. Dedi chens vei 74, 98 og 128 Ut bedri ng av 2 t aknedl øp i Dr. Dedi chens vei 64 og 66
2005	Røykvarslere	skifte av røykvarslere i leilighetene
2004	Utvidelse av styrekontoret	ble styrekontoret i Dr. Dedichens vei 132 utvidet.
2003	Inngangspartier	ble oppussing og oppgradering i inngangspartiet i Dr. Dedichens vei 100 utført.
2002	Våtromsbefaring	ble våtromsbefaring i alle leiligheter avsluttet. ble oppussing og oppgradering av inngangspartiet i Dr. Dedichens vei 76 utført.
2001	Flaggplass	ble flaggplass etablert mellom G- og F-tunet
2000	Lekeplasser og heiser	ble leke/sitteplass ved Dr. Dedichens vei 46 etablert ble oppgradering av heisanleggene i høyblokkene (Dr. Dedichens vei 48, 76, 100 og 128) avsluttet. Heisstolene med nytt interiør og alarmtelefon med toveis kommunikasjon installert.
2000 - 2001	Radonmåling	ble radonmåling foretatt på 91 steder i borettslaget (lokaler og leiligheter i

		etg/sokkeletg. Midlere verdi var 18Bq/m3, mens midlere verdi i norske boliger er 75Bq/m3
1999	Lekeplasser	ble alle lekeplassene oppgradert til å tilfredsstille de nye forskriftene gjeldene fra 01.07.1999.
1998	Kabel-TV og garasjer	ble kabel-TV nettet oppgradert til stjernenett med returforsterkere. Oppussing av garasjeanleggene under E- og F-tunet ble foretatt
1997	Utgangsdører til oppgangene skiftet	
1995 - 1996	Oppføring av traktorgarasje	ble egen traktorgarasje oppført ved Dr. Dedichens vei 82.
1992 - 1994	Tilleggsisolering, vindusutskift.	Rehabiliteringen omfattet utskifting av vinduer i alle leilighetene, tilleggsisolering med plate- og teglkledning på fasadene. Alle gesimser ble bygget om og tekket inn.
2013	tak over verandaer i høyblokk	

Beboere har ingen alminnelig innsynsrett

2023-03-01

Optional[© Dagsavisen]

Alle artikler er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk. Artikler må ikke videreformidles utenfor egen organisasjon uten godkjenning fra Retriever eller den enkelte utgiver.

Les artikkelen ved å klikke her.



DAGSAV 1. MARS 2023 29

DEBATT

nyfødt gutt med kolikk. skulle dø.

må de bor

Foto: Frank Illberg/NTB

Skulle barnet mitt, hvis han faktisk var dødssyk, dø på et fremmed sted?

familier som står i hårfine livssituasjoner med kriser og sted som bemer. Tilbudet ble forsøkt nedlagt i 2020, til tross for lette budsjetter.

Det er kun Barum som har et slikt tilbud i Norge. Et lovtørdeltilbud i kommunene kan ikke være et substitutt for de barnepalliative teamene i Kommune-Norge, men det bør absolutt være et subsidiært for barnehospice.

Og hvorfor ikke et slikt tilbak.fle steneriske nullke over statsbudsjettet – til alle kommuner, i hele Norge – er uforståelig.

Barnefamilier i krise må få umiddelbar og kyndig hjelp der de bor. Vi trenger et hjemmebasert omsorgstilbud i hele Norge. Det hadde vært smart, rettferdig og godt forankret faglig nett.

Beboere har ingen alminnelig innsynsrett

BOLIG

TERJE SJØVOLD
Jurist, master i IKRS

I to innlegg i Dagsavisen 15. februar og 27. februar) mener Kjell Vesje Obos ferdi vi ikke informasjon beboere i våre forvaltede boligselskaper om deres angivelige rett til å se styreprotokollene. Grunnen er at vi ikke er enige med Vesje i at en slik alminnelig innsynsrett eksisterer.

Borettslag eller eierseksjonssameier er selvstendige enheter. De er demokratisk styrt av sine andels- og seksjonseiere som har tilstrekkelig motorrett med tale-, forslags- og stemmerett på boligselskapets generalforsamling eller årsmøte. Generalforsamlingen eller årsmøtet velger boligselskapets styre. Både borettslags- og eierseksjonsloven pålegger styret å føre protokoll fra sine møter.

I spørsmålet om beboerne har et rettslig krav på innsyn i styreprotokollene er det rettslige utgangspunktet klart. Beboere har ikke noen alminnelig innsynsrett i styrets protokoller. På dette punktet er rettsbildene entydige.

Vesje forsøker med selektiv kildebruk å bygge opp en argumentasjon for at en slik rett eksisterer, men ingen av hans kilder gir noe holdepunkt for at det foreligger en slik innsynsrett. Dersom man leser hele den refererte departementsuttalelsen (CU/IRP-2020-561-O), og ikke bare den lesningen Vesje siterer, konkluderer ikke departementet med at slik innsynsrett finnes. Departementet viser imidlertid til en tidligere uttalelse fra 2004 (04/3182-2 MFP) der departementet klart konkluderer med at seksjonseier ikke har rett til innsyn i styreprotokollen.

Eksempelet på en oppgave som Vesje trekker frem i sitt siste innlegg fremstår konstruert, og er ikke en sak som utløser innsynsrett, skriver juridisk direktør i Obos. Foto: Carm Kalkerhaf/NTB

Det som eventuelt står igjen å drøfte er enkeltstående dokumenter der beboer eventuelt kan ha innsynsrett, typisk i saker som gjelder beboeren selv, jf. Vesjes henvisning til Dag Kristen Stadheim i Blindheft for styremedlemmer i boligselskap. En begrenset innsynsrett må i tilfelle bero på en konkret vurdering av enkeltstående. Spørsmålet er lite egnet for generelle råd fra Obos' side.

Eksempelet på innsynssak som Vesje trekker frem i sitt siste innlegg fremstår konstruert, og er ikke en sak som utløser innsynsrett. Enkeltstående styremedlemmer kan ikke fatte beslutninger, det er det styret som gjør. Beboerne kan derfor ikke reise spørsmål om en slik sak på årsmøtet og trenger ikke innsyn i styreprotokollen for å utøve denne retten. Dersom styret gjør beslutninger som et flertall på årsmøtet ikke liker, så bytter styret fanlig.

Obos ser ikke grunnlag for å gi en annen anbefaling til styrer og andelseiere om innsynsrett enn det alminnelige rettslige utgangspunkt om at det ikke finnes en slik generell innsynsrett. Vi har heller ikke noen instruksjonsmyndighet overfor styrene i enkeltstående boligselskaper. Det må derfor være opp til det enkelte boligselskap å selv fastsette i hvilken grad man ønsker åpenhet om protokollene.

God informasjon og kommunikasjon med beboere kan ivaretas gjennom andre virkemidler enn å tilgjengeliggjøre styreprotokoller. Det finnes gode digitale kommunikasjonsverktøy, direkte dialog med enkeltbeboere, beboermøter og ikke minst den informasjon som gis i årsberetning og på generalforsamling/årsmøte. Her opplever vi som forretningsfører at mange styrer gjør en svært god jobb.

Bankene vinner, kundene taper

ØKONOMI

HELGE STRUPSTAD
Rentesjef i Kredinor

Norges Bank hevet styringsrenten igjen. Bankene er raske med sine rentekutinger. Selv med en styringsrente på null og litt over – som vi har hatt i lang tid inntil nå – har bankenes overskudd vært solide. Hvordan kan dette forklares? Jo, ved kjølp av høye gebyrer og en solid rentemargin.

Det har vært gunstig å være låntaker i mange år. Med en inflasjon på rundt 2 % og en nominell rente på samme nivå blir kreditt tilnærmet gratis. Privatpersoner har tatt opp til dels store lån.

Den søte kloe. Nå kommer den sure erin.

Økte priser betyr økt e renter. Økonomer uttaler seg i media om hvor lenge inflasjonen vil vare. Hvor høye renter kan vi ona likefrem vente oss fremover?

Noen eksporter kommer, andre treffer. Nobelprisvinner Krugman og den amerikanske sentralbanken så ikke at det var noen spesielt høy risiko for høy inflasjon. I desember 2021 uttalte den samme sentralbanken at inflasjonen i 2022 ville bli på 2,6 %. Til tross for at inflasjonen på det samme tidspunktet var på hele 5 %. Også det internasjonale pengefondet (IMF) feilet i sine prognoser.

Pandemi, økonomiske stimuleltak, høye energipriser og krigen i Ukraina vil øke inflasjonspresset. I 2022 økte prisene på mat og drikke med hele 11,5 %. Hvor stor blir økningen i år?

Olje, gass og hvete koster mindre nå enn de gjorde tjuli 2022. Likevel øker prisene.

Når inflasjonen øker, øker lånerenten. Sett at inflasjonen stiger fra 2 % til 6 %. Da må realen på eksempelvis tyske og amerikanske statsobligasjoner stige tilsvarende for å gi samme realavkastning som før. Renter på private lån må stige mer på grunn av at sikkerheten på slike lån har mindre verdi som på solide statsobligasjoner. Dette blir et problem for sentralbankene. De må samlig sette realistiske styringsrenter.

Normal rente for private banklånskunde på høyrentekonto er i dag mellom 1,8 og 2 %. Inflasjonen er på 7 til 9 %. Dette er selvsagt dårlig butikk for sparegarene. Det er gunstig å låne penger.

Derfor stiger gjeldsgraden både for privatpersoner og hele stater fortsatt relativt raskt.

Jeg lurte i Dagens Næringsliv 16. februar at DNBs overskudd i 2022 var på 52,8 milliarder kroner. Dette overskuddet baserer i stor grad på kundeinnskudd som lånes ut igjen til betydelig høyere rente enn innskuddsrenten. Marginen er høy. Andre banker følger etter.

Vinn for bankene, tap for kundene.

Hva hvis bankene hadde gitt litt av sine store overskudd til kundene sine gjennom litt høyere innskuddsrenter? Litt lavere utlånsrenter?

Bankenes bonus hadde blitt litt mer fornøyde kunder.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 401 **Selskapsnavn:** Fagerholt Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Jeanette Nilsen velges som møteleder

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Steffen André Schjelderup og Janine Bajarla Angulo velges som protokollvitner

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 842.000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Forslag til betaling for å kjøre ned på Tunene

Generalforsamlingen vedtar å begynne å ta betalt for å kjøre ned på tunene

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte

Styret avholder 2 fysiske beboermøter i året.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Male oppganger

Generalforsamlingen vedtar at oppgang i nr. 120 males.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Ønske om tillatelse til flere husdyr

Generalforsamlingen vedtar at det er lov å ha flere husdyr.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Innendørs sykkelparkering på E-tun

Bygge en eller to innendørs sykkelboder på hvert tun for sikker lagring av sykler. Evt dele tilgang i eksisterende sykkelboder.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Etterisolering av vinduer og fasader.

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

- [ ] For etterisolering av vinduer og fasader.
- [ ] Mot etterisolering av vinduer og fasader.

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

- [ ] Styret pålegges å begynne med rehabilitering med støtte fra Kommunen.

  May Lill Larsen leil. 14035 DD 128.
- [ ] Styret utreder hva en totalrenovering vil koste og legger dette frem for Generalforsamlingen før man starter prosjektet.

Sak 12 Hunde bærsj

Ingen lufting på tunene! Tilgjengelige avførings poser! Plakater på tunene med forbudt om lufting! Naboer tar bilder av hunde eiere når de lufter it hundene på tunene og lekeplasser og sender dette til styret

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Åpne protokoller fra styremøter

Generalforsamlingen pålegger styret å gi innsyn i møteprotokoll til andelseiere etter hvert styremøte. Disse tilgjengeliggjøres elektronisk på Vibbo, eller tilbys på papir ved henvendelse til styret. Informasjon om dette skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Utbedring sommersti

Styret innhenter prisestimat på utbedring, og tar sikte på å utbedre sommerstien i løpet av året.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 15 Utskiftning av vinduer.

Styret innhenter priser på bytte av vinduer i hele borettslaget. Så overlates det til en fremtidig ekstraordinær generalforsamling å velge om dette skal gjennomføres.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv.

Beboere tar over vasking av inngangene/etasjeplan

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 17 Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jacob Segai

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Jeanette Helen Nilsen
- [ ] Lilas Al Taoyl
- [ ] Morten Løvlie
- [ ] Ralph Darwin Santos Angulo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Idriz Nuhi
- [ ] Vebjørn Riis Hallås

Sak 19 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jeanette Nilsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ralph Darwin Santos Angulo

Sak 20 Valg av medlemmer til valgkomitéen

Medlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Drazen Mrvac
- [ ] Hæge Ommundsen
- [ ] Lewis Anthony
- [ ] Marte Svanemyr

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 64-0039/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dr. Dedichens vei 48 0675 OSLO

Betegnelse: Gnr 142, bnr 38 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no