NORDVIK

Paal Bergs vei 21

3 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Paal Bergs vei 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende 4-roms toppleilighet med flott solrik balkong på 13 m² | Varmtvann/fyring inkl | Barnevennlig | Nær marka!

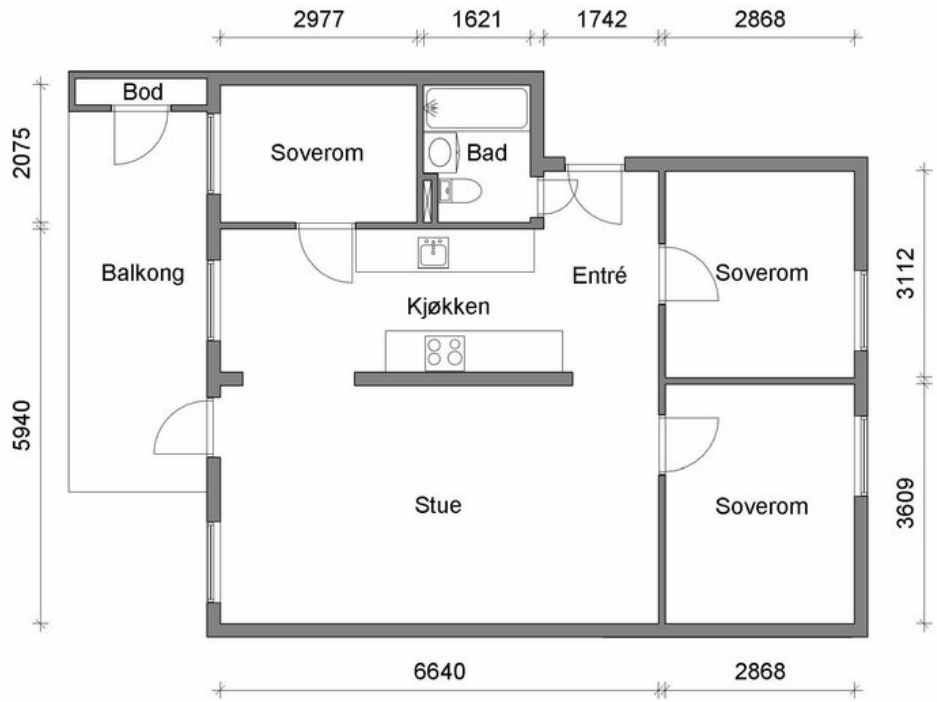
Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**5 209 345,-**
Fellesgjeld	**200 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 006,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Tonje Solheim Helseth v/Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Paal Bergs vei 21! - En lys og innbydende 4-roms beliggende i et rolig og naturskjønt boligområde på Bogerud. Leiligheten holder en god standard og har en gjennomgående planløsning som byr på lys og romslig stue med utgang til en vestvendt balkong, kjøkken fra 2017, et flislagt bad, praktisk bod og 3 soverom. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo i naturnære omgivelser med kort avstand til skole, barnehager og servicetilbud.

Verdt å merke seg:
Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
Stor, vestvendt balkong med fantastiske solforhold
Varmtvann og fyring inkludert
Nærhet til marka med flotte turmuligheter
Kort vei til skole og barnehager
Gangavstand til servicetilbud

Paal Bergs vei 21
4. etasje



Haugane
Takst
AS

Her får du en pen og innbydende stue som har god planløsning.





God plass til to sittegrupper.

Stue med gode innredningsmuligheter.



Du får plass til en god spisegruppe med plass til flere.





Flytt rett inn!

Her kan du nyte utsikten fra sofakroken.



Velkommen til Paal Bergs vei 21! En lekker 4-roms toppleilighet med god planløsning og flott utsikt.





Stor balkong på hele 14 m² med plass til det du ønsker av sittegruppe og grill m.m.

Fra balkongen får du hyggelig utsyn til grøntareal.



Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat





Her har du rikelig med skap- og benkeplass.

Her har du også plass til en sjarmerende spisekrok på kjøkkenet.



Hovedsoverom | Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.





Soverommet har god plass til oppbevaring.

Her har du praktisk skyvedørsgarderobe.



Soverom II | Rommet har inngang fra kjøkkenet med plass til seng, garderobeskap og skrivebord.





Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Soverom III | Praktisk soverom med plass til seng eller sovesofa og skrivebord.



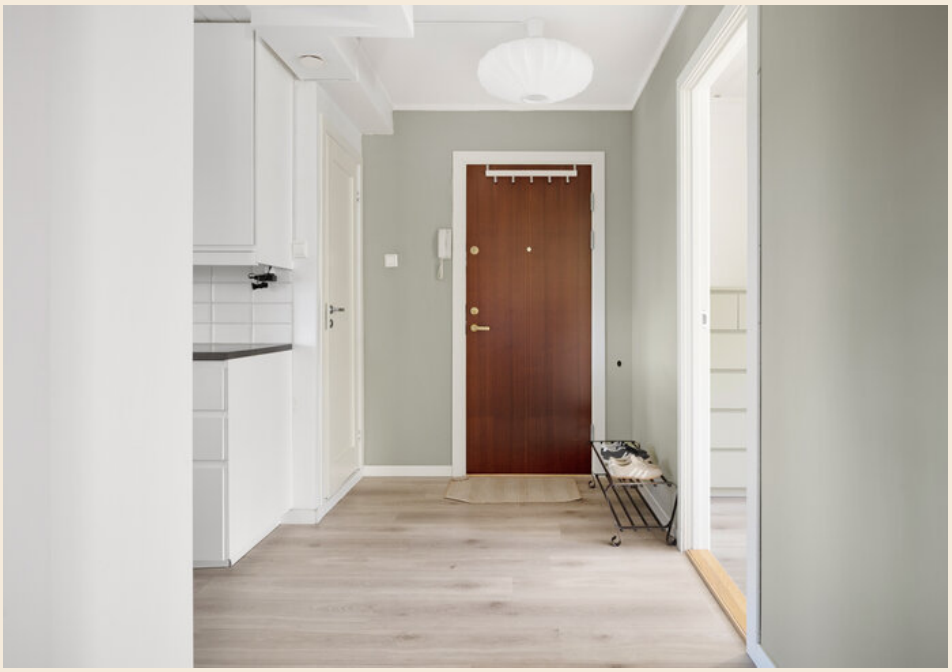
Bad | |pent flislagt bad med servant med underskap, vegghengt toalett og badekar.





Her er det også opplegg til vaskemaskin.

Velkommen til en hyggelig visning!



Leiligheten har en god intern beliggenhet i byggets toppetasje.





Barnevennlig og stille område med umiddelbar nærhet til Rustad Skole, Kiwi, apotek og Bogerud T-bane med hyppige avganger.

Eiendommen ligger i et rolig, veletablert og naturskjønt boligområde på Bogerud



En kort spasertur unna finner man Bogerud senter, der finner man blant annet Kiwi, apotek, skredder, klesbutikker, blomsterbutikk, hudpleie og frisør.





Fra boligen er 5-6 min gange til Bogerud T-bane med hyppige avganger.

Eiendommen sogner til Rustad skole som ligger i umiddelbar nærhet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0143/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Paal Bergs vei 21, 0692 OSLO
Gnr 163, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 169 i Fagergåsa Borettslag, org.nr. 953948400

Selger
Julie Gaare Dahl

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
200 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 200 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 209 345,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 218 845,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, tre soverom, kjøkken, stue
BRA-e: 1 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Leiligheten ligger i 4.etasje og inneholder entré, bad, tre soverom, kjøkken, stue og balkong på 14kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 3 kvm og en utebod på balkongen målt til ca 0,6 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledningerTekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
-Kobberrør på kjøkkenet med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
-Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
-Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv
-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
-Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk
-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Se punkt "Tilbygg/modernisering" for ytterligere beskrivelse.

Parkering
Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Borettslaget har parkeringsplasser for utleie, plasser tildeles av styret etter venteliste. Borettslaget har også tilgang på ladestasjon for el-bil (6 plasser) som kan benyttes etter gjeldene satser og bestemmelser. Beboere har også mulighet til å leie utvendige parkeringsplasser nedenfor Østensjøstua barnehage, disse administreres av Rustadterrassen borettslag.
Ellers gateparkering og gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser. Gratis gateparkering bak og ved siden av blokken!

Modernisering og påkostninger
2025:
- Montert terrassemarkise
2026:
Elektriske arbeider
- Veranda: Monterte ny ip 44 stikk og tilkoblet lampe til strøm
- Soverom 1 og 2: Monterte kundens egne lamper med plejd styring
- Gang: Monterte en på vegg bryter og lagd strøm vidre til lampe
- Bad: Ny lampe ble monterte med 2polet bryter.ryddet i kabler over speilet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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. Dette er gjort i regi av borettslaget, de har denne informasjonen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. Boligelektrikeren: installert taklys på soverom og bad, samt utelys i september 2026.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja. Det er gjort jevnlige kontroller av det elektriske anlegget av Elvia i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Det er gjort rørfornying i regi av borettslaget. De har denne informasjonen.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
-Ja. Avvik på overspenningsvern. Dette ble utbedret.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
-Ja. Screen/solskjerming på stuevindu er defekt.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja, tilstandsrapport på det elektriske anlegget. Feil utbedret.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av liggende kledning av tre og fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Radiatorer
-Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1800kWh/ 7200 kr per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 006,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, TV/bredbånd, fellesvaskeri, trappevask, kommunale avgifter, nedbetaling av felles lån, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.
Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader drift: 4 759kr
Avdrag lån 1636.86.49280: 75kr
Renter lån 1213.90.00925: 620kr
Avdrag lån 1213.90.00925: 321kr
Renter lån 1636.86.49280: 231kr

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 356 258,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 425 031,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor for levering av Tv og bredbånd.

Borettslaget

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

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

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

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

Styret opplyser 18.03.2026 at det ikke er planlagt å øke felleskostnadene/gjeld.

Forventet utbedring av balkongtak som flasser sommer 2026/27 med start på partallsiden. Bør ikke gi øking utover ovennevnte. Ellers ingen andre store utbedringer pt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

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

Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og blir avklart etter budrunden. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 200 000,-pr. 30.09.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139000925, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 30.09.2026: 29 953 334
Andel av saldo: 145 803
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2047)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368649280, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 30.09.2026: 11 146 917
Andel av saldo: 54 260
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2054)
flytende rente
Lånet utbetales i flere omganger. Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner

4.630.105,-.
I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1.266.580,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586802

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 526 kvm (Eiertomt)
Oppført i boligopplysninger fra USBL.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte felles visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Naturskjønt boligområde på Bogerud:
Eiendommen ligger i et rolig, veletablert og naturskjønt boligområde på Bogerud i Oslo. Paal Bergs vei er stengt for gjennomgangstrafikk, noe som fører til et rolig bomiljø. Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur- og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et attraktivt område for folk i alle aldere. Barnevennlig og stille område med umiddelbar nærhet til Rustad Skole, Kiwi, apotek og Bogerud T-bane med hyppige avganger. Dersom man ønsker flere alternativer er både Rema 1000 og Coop Prix på Skullerud Torg. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter og Manglerud et godt og variert butikkutvalg, samt et bredt tilbud av diverse kafeer, restauranter, mangeartede forretninger og helsetjenester. Det er også nærhet til barnehager, skoler og andre servicetilbud, samt kort vei til marka med hundepark og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Østmarka ligger i umiddelbar nærhet:

Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med kjente utfartssteder som Skullerudstua og Rustadsaga. Det er gangavstand til Østensjøvannet med sitt rike fugleliv, samt Skraperudtjern og Nøklevann med bademuligheter om sommeren. Vinterstid er det et bredt utvalg av lysløyper og preparerte skiløyper i området.

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt populære Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt på Rustad, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Det er ca. 5 minutters gange til Skullerud sportssenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men approbasjon datert 01.09.1961. Approbasjon er forgjengeren til ferdigattest. Approbasion er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At approbasion eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.
Mellom stuen og et soverom er to opprinnelige rom revet og arealet innlemmet i stuen. De aktuelle rommene er uten benevning på fremlagt byggemeldt tegning. Det er derfor ikke mulig å fastslå om rommene opprinnelig var godkjent som hoveddel eller tilleggsdel, og dermed heller ikke om endringen har medført en søknadspliktig bruksendring.

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

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

Byggesaker i området:
Enebakkveien 294 - rehabilitering av kunstgressbane,

etablering av tre nye lysmaster og ballfangernett - Rustad kunstgress
Siste dok. 22.9.2026. Dette er det som er i gang på fremsiden av blokken. Gravearbeidet er i full gang.
Beskrivelse av arbeidet:
– Innmåling og utstikking av tiltaket
– Terreng- og banearbeider i forbindelse med oppgradering av kunstgressbanen
– Oppføring av ballfangernett med tilhørende fundamentering
– Montering av lysmaster og belysningsanlegg
– Utførelse av overvannsanlegg

Det er en pågående plansak på Uno-X Rustad på adressen Rustadgrenda 2. Det er en pågående dialog med utbygger og kommunen. Siste i saken er at kommunen har begrenset kapasitet til å følge opp saken til på nyåret. Endringer kan forekomme.
Pir II Oslo AS har på vegne av Solon Bolig AS sendt inn et planforslag for omregulering av Rustadgrenda 2. Forslaget innebærer endring av arealformålet fra bensinstasjon og parkeringshus til bolig med tilhørende næring. Planforslaget legger til rette for oppføring av ca. 62 boenheter, fordelt på to boligblokker med 5–6 etasjer og minst ni rekkehus med 2–3 etasjer. Deler av boligarealet er planlagt som sambruksareal. I tillegg vil det etableres et mindre næringslokale i området.
For mer informasjon, se Oslo Kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Detaljregulering , Rustadgrenda 2
Saksnummer 2025/06888 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202303164
Status Under behandling
Støysoner:
-Boligen ligger i gul støysone fra vei

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/163/81:
15.12.1986 - Dokumentnr: 82257 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 40 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipulert til kr.24.863,-
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

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

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

Paal Bergs vei 21

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	4 min / 0.3 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	324 elever, 19 klasser	14 min / 1.1 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	16 min / 1.4 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	19 min / 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	12 min / 1 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	20 min / 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min / 3.5 km

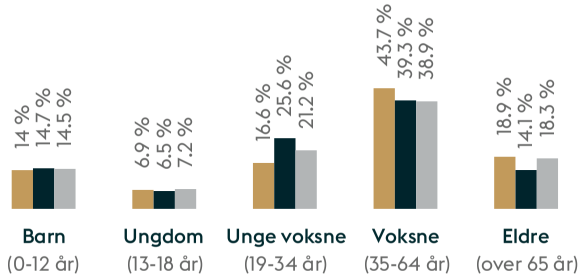
Offentlig transport

Bogerud T	Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	4 min / 0.3 km
Bogerud	Linje 2, 3	5 min / 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min / 4.5 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min / 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 9 km

Barnehager

Østensjøstua barnehage (1-5 år...	43 barn	4 min / 0.3 km
Bogerud Gård barnehage (0-5 år...	133 barn	7 min / 0.5 km
Lopperud barnehage (0-5 år)	90 barn	8 min / 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Rustad	5 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	9 min
Skullerud Sport Senter	15 min
EVO Bøler Senter	18 min

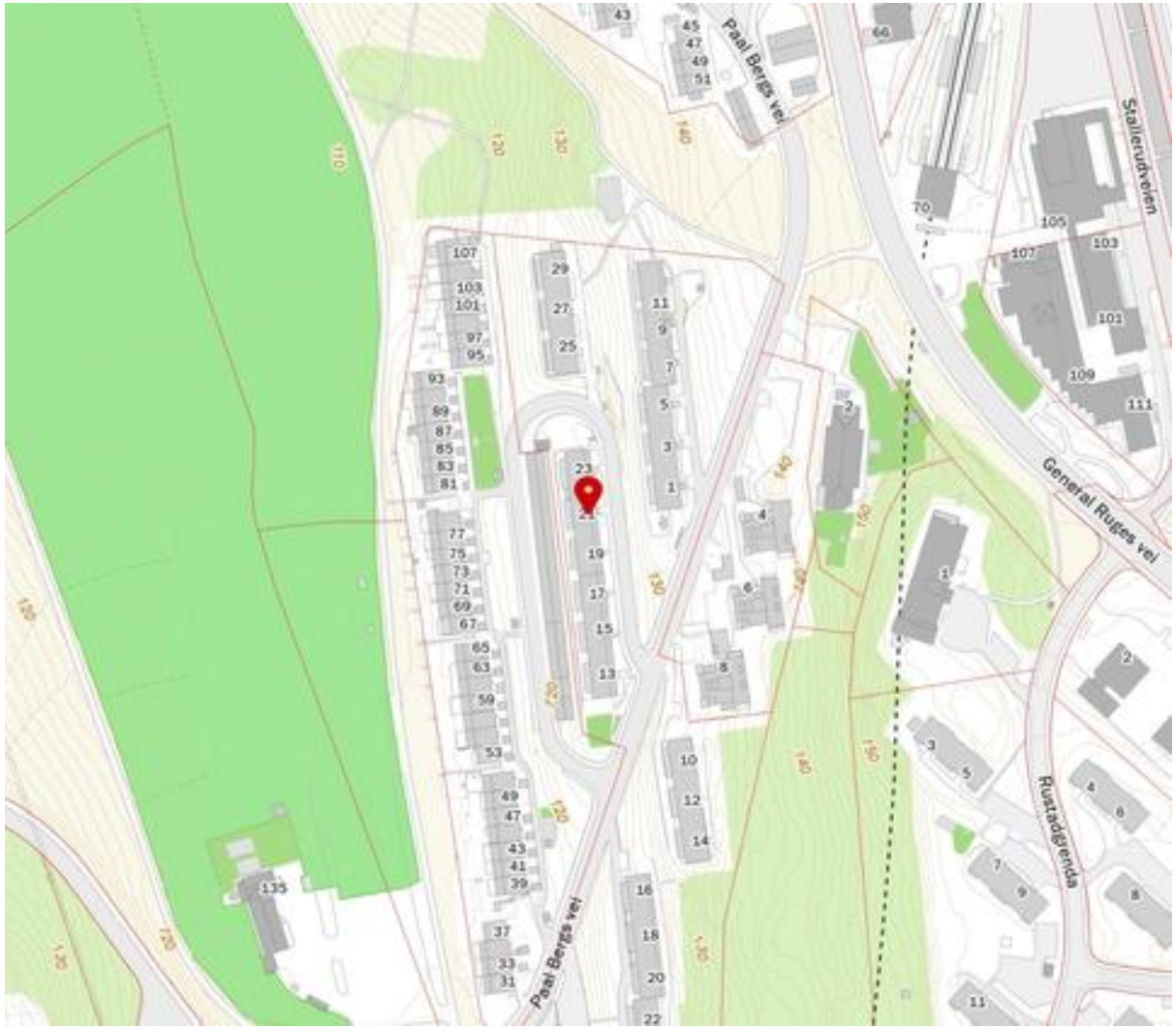
«Bogerud er et lite område med mangfold. Nærhet til marka og t-banen og kveldsol for alle! Bare litt billigere enn Bøler og Oppsal:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Paal Bergs vei 21 , 0692 OSLO

OSLO kommune

gnr. 163, bnr. 81

Andelsnummer 169

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1440 **Referansenummer:** UN1428

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av liggende kledning av tre og fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp

Boligen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og flere bygningsdeler er vurdert til TG1. Det er imidlertid registrert enkelte avvik og forhold som bør hensyntas.

Badet er fra 2012 og har flere avvik. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt, og membran er ikke synlig ved sluket. Det er også registrert mangelfulle fallforhold på gulvet og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved utsatte punkter. Videre er det ikke påvist tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innebygde toalettsisternen. Tilliggende konstruksjon består av betong, og ordinær fuktmåling ved hulltaking lot seg derfor ikke gjennomføre. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er dermed ikke fullt ut kjent.

Kjøkkenet er vurdert med normal bruksslitasje, men har kun kullfilterventilator og mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen. Innvendige kobberrør ved kjøkkenet er av eldre dato og har på bakgrunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det vannbårne varmeanlegget har også nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring for deler av utførte arbeider, men dokumentasjonen er ikke komplett. Det anbefales å innhente manglende dokumentasjon eller gjennomføre nærmere kontroll ved registrert elektroforetak

Det foreligger også avvik mellom dagens planløsning og byggemeldte tegninger. Mellom stuen og et soverom er to opprinnelige rom revet og arealet innlemmet i stuen. Rommene er uten benevning på byggemeldt tegning, og det er derfor ikke mulig å fastslå om de opprinnelig var godkjent som hoveddel eller tilleggsdel, og dermed heller ikke om endringen har medført en søknadspliktig bruksendring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

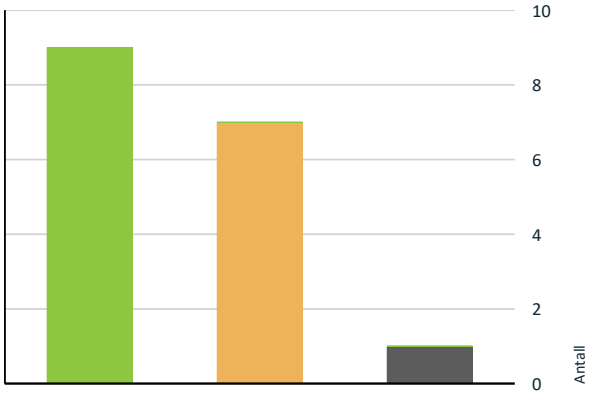
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Mellom stuen og et soverom er to opprinnelige rom revet og arealet innlemmet i stuen. De aktuelle rommene er uten benevning på fremlagt byggemeldt tegning. Det er derfor ikke mulig å fastslå om rommene opprinnelig var godkjent som hoveddel eller tilleggsdel, og dermed heller ikke om endringen har medført en søknadspliktig bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør på kjøkkenet med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Se punkt "Tilbygg/modernisering" for ytterligere beskrivelse Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: 2025: - Montert terrassemarkise 2026: Elektriske arbeider - Veranda: Monterte ny ip 44 stikk og tilkoblet lampe til strøm - Soverom 1 og 2: Monterte kundens egne lamper med plejd styring - Gang: Monterte en på vegg bryter og lagd strøm vidre til lampe - Bad: Ny lampe ble monterte med 2polet bryter.ryddet i kabler over speilet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2017

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2012

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 14 m²
Uteboden er målt til ca 0,6 kvm

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater og panel

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på bad

Romhøyde:
Det er målt 2,34 meter i stuen

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Panel

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Vurdering av avvik:
Det er registrert mangelfullt fall på gulvet mot sluk. Deler av gulvet har utilstrekkelig fall, og vann kan derfor bli stående på overflaten etter bruk.

Konsekvens/tiltak:
Mangelfullt fall kan medføre at bruksvann ikke ledes effektivt til sluket, noe som gir økt fuktbelastning på overflater og fuger. Det må påregnes bruksmessige ulemper ved at vann kan bli liggende på gulvet og må fjernes manuelt. For å etablere tilfredsstillende fall vil det normalt være nødvendig med lokale tiltak eller ombygging av gulvet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Ikke synlig membran under klemringen
Alder: 2012
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Badekar med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg tilstøtende til badet for kontroll av konstruksjonen. Ved hulltakingen ble det avdekket at veggen bak innvendig panel består av betong. Det er derfor ikke utført fuktmåling i veggen, da måling med denne metoden ikke er egnet for å påvise fukt i massive betongkonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold ved hulltakingen som ga indikasjon på unormal fuktbelastning i konstruksjonen. Undersøkelsen er begrenset til det tilgjengelige kontrollpunktet, og eventuelle skjulte forhold i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidigere salgsoppgave fra 2017
Produsent innredning: ifølge tidligere salgsoppgave fra 2017
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

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

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

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

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

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent for kjøkken. Rør på badet er ifølge tidligere salgsoppgave nye i 2012 etter oppussing av badet,
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør på kjøkkenet med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles

strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Se punkt "Tilbygg/modernisering" for ytterligere beskrivelse

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Se punkt "Tilbygg/modernisering" for ytterligere beskrivelse

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

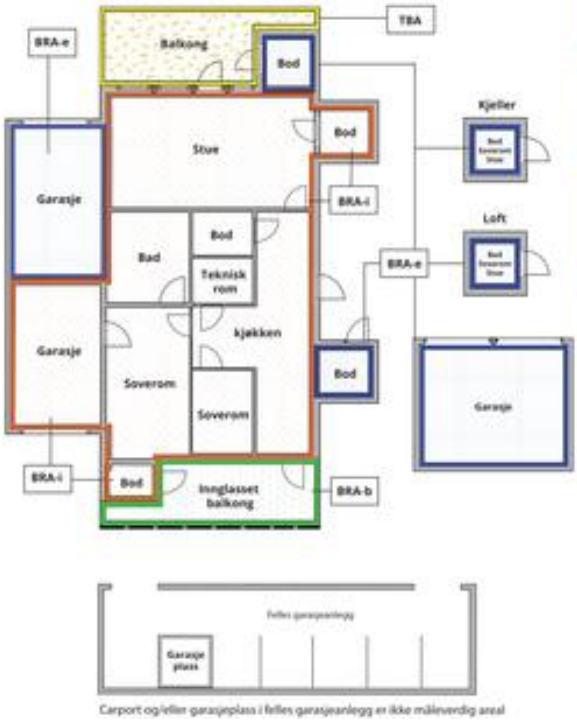
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	72	1		73	14
Kjeller		3		3	
SUM	**72**	**4**			**14**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, tre soverom, kjøkken, stue	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 3 kvm og en utebod på balkongen målt til ca 0,6 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Mellom stuen og et soverom er to opprinnelige rom revet og arealet innlemmet i stuen. De aktuelle rommene er uten benevning på fremlagt byggemeldt tegning. Det er derfor ikke mulig å fastslå om rommene opprinnelig var godkjent som hoveddel eller tilleggsdel, og dermed heller ikke om endringen har medført en søknadspliktig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	81		0	25515.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Paal Bergs vei 21

Hjemmelshaver
Fagergåsa Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953948400			Dahl Julie Gaare

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
169

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Gaare Dahl	9578-5999-4-2384907	2026-10-01 12:51:57

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
1. okt. 2026

Oppdragsnummer
18-0143/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Paal Bergs vei 21, 0692 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Julie Gaare Dahl

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2017

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er gjort i regi av borettslaget, de har denne informasjonen.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren: installert taklys på soverom og bad, samt utelys i september 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det er gjort jevnlige kontroller av det elektriske anlegget av Elvia i regi av borettslaget.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort rørfornying i regi av borettslaget. De har denne i firmasjonen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Avvik på overspenningsvern. Dette ble utbedret.

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?

Ja

Beskriv: Screen/solskjerming på stuevindu er defekt.

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 på det elektriske anlegget. Feil utbedret.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

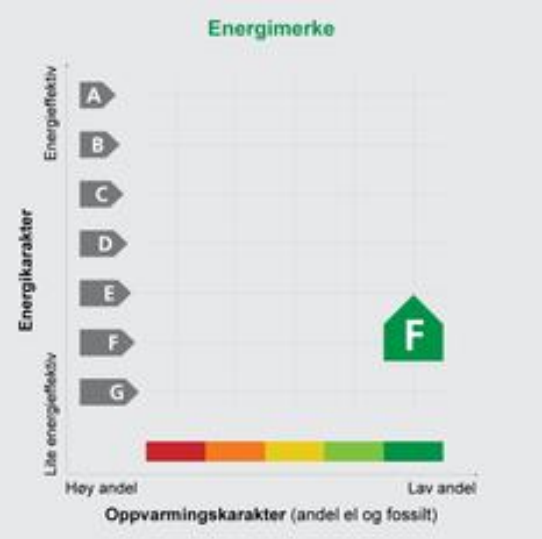
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0143/26

ENERGIATTEST

Adresse	Paal Bergs vei 21
Postnr	0692
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	169 /
Gnr.	163
Bnr.	81
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-743673
Dato	17.02.2017



Eier	Joakim Bruno Larsen
Innmeldt av	Eline Tilley

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Bonabo

Du vil finne ditt medlemsbevis digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app.
I Bonabo holder du enkelt selv adresse, telefon og epost oppdatert.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag		**Vår ref.:**	108/94	**Fødselsdato eier:**	27.04.1982
Paal Bergs vei 21		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0692 OSLO		**Eiere:**	Julie Gaare Dahl		
Organisasjonsnr:	953 948 400	**Andelsnr:**	169		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 006**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 759
	Avdrag lån 1636.86.49280	75
	Renter lån 1213.90.00925	620
	Avdrag lån 1213.90.00925	321
	Renter lån 1636.86.49280	231

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	200 063	Gjeld siste årsoppg.:	203 584
Klient ajourf. lån:	41 100 251,17	Klient gj. s. årsoppg.:	41 821 676

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 30.09.2026: 29 953 334
Andel av saldo: 145 803
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2047)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368649280, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 30.09.2026: 11 146 917
Andel av saldo: 54 260
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2054)
flytende rente
Lånet utbetales i flere omganger. Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag
Paal Bergs vei 21
0692 OSLO

Vår ref.: 108/94
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Julie Gaare Dahl

Fødselsdato eier: 27.04.1982

Organisasjonsnr: 953 948 400

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	203 584	Andre inntekter:	498
Annen formue:	16 775	Utgifter:	10 648		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 400
Andelsnr:	169	Partialobligasjonsnr:	169

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586802

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

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

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

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

Bestemmelser vedr parkeringsplasser: Se husordensreglene.

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

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

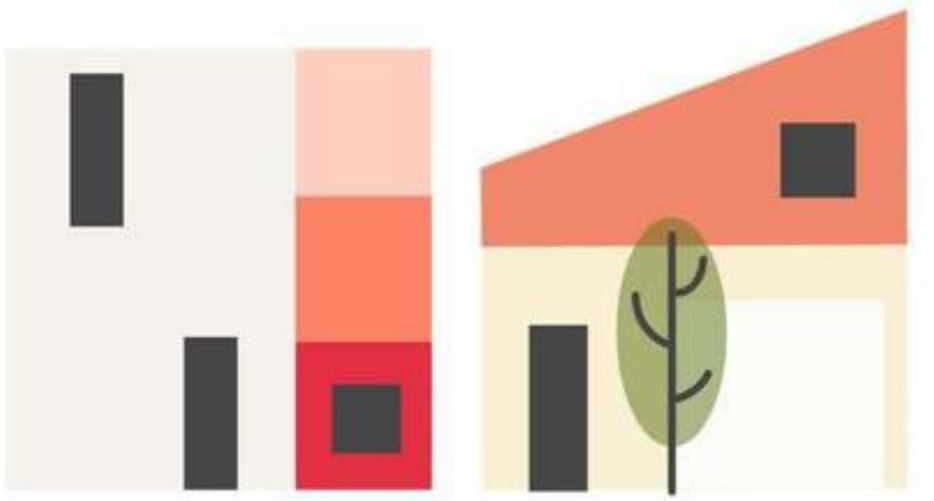
Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag	**Vår ref.:**	108/94	**Fødselsdato eier:**	27.04.1982
Paal Bergs vei 21	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0692 OSLO	**Eiere:**	Julie Gaare Dahl		

Organisasjonsnr: 953 948 400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Fagergåsa Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00

Rustad skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Generalforsamling og beboermøte

Tid og sted: 22.04.2026, klokken 18:00 - Rustad skole.

Det blir avholdt beboermøte når generalforsamling er ferdig. Før beboermøte, blir det en liten pause med kaffe etc.

Tema for beboermøte: Internett/tv.

Dagens avtale med Telenor går ut i løpet av våren 2026. Styret har innhentet anbud fra flere leverandører. Følgende leverandører har levert tilbud: Telia, Telenor og Global Connect

Styret vil vurdere Telia og Telenor videre. Grunnen til dette, er at Global Connect ikke har TV-pakke inkludert i tilbudet.

Borettslaget har i dag coax. Vi er i gang med å vurdere dagens anbud på bredbånd. Per nå har vi ikke mottatt andre typer tilbud enn fiberbaserte løsninger. Alternativet til å gå videre med nytt tilbud, er å forlenge dagens avtale, men dette medfører en høyere årlig kostnad på ca. kr. 200.000,- enn det beste nye tilbudet som foreligger.

Vel møtt

Styret i Fagergåsa Borettslag

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag

Møtet finner sted:

onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Rustad skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Fagergåsa Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Lage rom med WC og vask til bruk for oppdagstakere etc.
- 5.2 Reversering tilbake til gamle vasketider - Forslag på endring av vasketider
- 5.3 Beredskap

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000,- godkjennes (i henhold til budsjett for 2025).

5. Andre saker

5.1 Lage rom med WC og vask til bruk for oppdagstakere etc.

Fra Natalia Chistozvonova:
Jeg synes det er umenneskelig å tvinge en kvinne til å skrubbe gulv i åtte timer (+ hennes vei til/fra arbeidssted) uten mulighet til å gå på do. Samme - for andre oppdragstakere av boretslaget. Derfor bør det finnes et toalett, uansett hva det koster beboerne. Ellers må beboerne vaske gulvet selv og minst ikke klage på dårlig kvalitet av vasking. Selv om det er fortsatt mulig å bruke toalettet i butikken oppe av og til, er dette en dårlig løsning, i tillegg vanskelig, tidkrevende og ydmykende for oppdragstakere. Dessuten vil ikke dette være mulig senere når et nytt kompleks bygges i nærheten av t-bane.
Borettslaget vårt kunne ha lånt 40 millioner til nye vinduer og balkonger, som forresten egentlig ikke var nødvendig i denne grad, men borettslaget vårt kan ikke låne 250.000 for å installere et toalett for oppdragstakere. Dette er etter min mening uakseptabelt.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at borettslaget lager et bad med wc og vask for oppdragstakere av borettslaget, som renholdere, vaktmestere, rørleggere og andre. Badet kan også brukes av beboerne (eventuelt oppdragstakere av beboerne) ved uforutsette hendelser / planlagt reparasjonsarbeid, når eget bad kan ikke brukes av noen grunn.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det ikke etableres ett rom med wc og vask. Det er ikke krav fra oppdagsgivere, det er ikke vanlig i andre borettslag. Kostnad er estimert til kr 200.000/250.000. Et slikt bad vil medføre merarbeid med tanke på organisering av utlån av nøkler, samt merkostnad knyttet til renhold. Primært vil det kun være beboere i samme blokk (3 oppganger) som får lett tilgang til badet.

5.2 Reversering tilbake til gamle vasketider - Forslag på endring av vasketider

Fra Gunhild Lind:
Erfaring fra siste halve år er at 2-timers økter blir for kort til å få kjørt tilstrekkelig med maskiner med vask på en effektiv måte. Det må dermed vaskes oftere og blir større press på kveldsøktene enn tidligere.

Fra Elin Hågensen og Ine Sollie:
Vi viser til de nye vasketidene i vaskeriene som ble godkjent på fjorårets generalforsamling.

Endringene fra 3 timer til 2 timer skaper mye frustrasjon og til tider dårlig naboskap, da enkelte tar seg til rette med å vaske utenom sine egne fastsatte tider.

Endringene medfører at vi kun har mulighet for å vaske i 1 omgang, mot tidligere 2 og 3 omganger. Vi har gamle vaskemaskiner som bruker lang tid og en vask på 40 grader med forvask, bruker 1 time og 10 minutter, det betyr at vi ikke kan vaske mer da tiden vil overskride 2 timer. Vask av sengetøy og undertøy gjør de fleste på minst 60 grader, og dette tar enda lengre tid.

Den tiden som står oppført på tavla, stemmer ikke for noen av vasketidene, det var kanskje da maskinene var nye, men det er lenge siden.

Vi rekker heller ikke å få tøyet tørt før tiden er ute, da både tørketrommel og tørkeskap bruker ekstremt lang tid.

Mange av oss har ikke vaskemaskin hjemme, og er dermed helt avhengig av vaskeriet, noen har barn i barnehage, skole og fritidsaktiviteter som krever ekstra vask, men som er blitt vanskelig å utføre.

Etter at de nye vasketidene ble innført, må vi ofte vaske flere ganger i uka, noe som til tider er håpløst å få til, både pga tid/jobb og ikke ledig tid i vaskeriet. Dette er heller ikke bærekraftig eller effektivt på noen som helst måte.

Flere borettslag har lengre vasketid enn oss, dvs. 4 timer vasketid og 1 time tørk, (noe vi også har hatt tidligere), samt vask på søndager. I tillegg har flere borettslag utvidet vasketid fra 07.00 - 22.00, inkludert lørdager.

Vask på søndager er kanskje noe styret kan se nærmere på, da tidene har forandret seg og behovene er annerledes enn fra gammelt av.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Gunhild Lind:
Endringen av vasketider på ettermiddag og kveld som ble vedtatt på GF i 2025 reverseres, og vasketidene går tilbake til slik de var tidligere med 3-timers vaskeøkter hele dagen på hverdager.

Forslag til vedtak fra Elin Hågensen og Ine Sollie:
Forslag 1:
Vi ber om at generalforsamlingen stemmer for å gå tilbake til de tidligere oppsatte vasketidene på 3 timer og 1 time ekstra tørketid på hverdager

Forslag 2:
Gå tilbake til de tidligere oppsatte vasketidene på 3 timer og 1 time ekstra tørketid på hverdager, endre vasketidene på lørdagene til samme tid som på hverdagene.

Styrets innstilling: Det stemmes over følgende alternativer: Beholde dagens vaskeritider eller å gå tilbake til vaskeritidene som var før dagens vaskeritider:

Dagens vaskeritider:
Mandag-Fredag Lørdag
1: 08.00-11.00 1: 09.00-11.00
2: 11.00-14.00 2: 11.00-13.00
3: 14.00-16.00 3: 13.00-15.00
4: 16.00-18.00 4: 15.00-17.00
5: 18.00-20.00

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Før endringen var dette vaskeritidene:
Mandag-Fredag Lørdager:
1: 08.00-11.00 1: 09.00-11.00
2: 11.00-14.00 2: 11.00-13.00
3: 14.00-17.00 3: 13.00-15.00
4: 17.00-20.00 4: 15.00-17.00

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

5.3 Beredskap

Fra Gunhild Lind:
Myndighetene ber oss alle ha egenberedskap for å kunne klare oss minst en uke om en krise skulle føre til bortfall av strøm, vann i kranene, mat osv, Samtidig er borettslag en unik organisasjon som organiserer alle som bor i et gitt område / boligmasse. Hva er det mest hensiktsmessig at vi organiserer i fellesskap i Fagergåsa borettslag, og hva er det mest hensiktsmessig at hver og en husstand sørger for av beredskap? Borettslag varer sterkt i blant annet størrelse med antall boenheter, størrelse på leilighetene, varmekilder, befolkningssammensetning og geografisk beliggenhet. Hva som er mest hensiktsmessig vil derfor variere sterkt mellom ulike borettslag og sameier.

Noen eksempler:
Varme
Hva skjer om strømmen blir borte en uke midtvinters? Har Bogerud varmesentral nødstrøm til å holde styringssystemer og pumper i gang en uke, eller vil varmen forsvinne? Om varmeleveransen ikke kan holdes i gang, er det da mest hensiktsmessig at hver enkelt husstand kjøper inn gassovn i beredskap, med tilhørende propanflasker - med faren for at noen lagrer dette i kjeller og økt eksplosjonsfare, eller finnes det mer hensiktsmessige fellesskapsløsninger?

Informasjonsflyt
Under krise er det viktig at presis informasjon blir formidlet til alle og at informasjonen blir forstått. Hva skjer ved langvarig strømbrudd og de vanlige informasjonskanalene som radio og internett osv bryter sammen på grunn av manglende strøm? Hvilke muligheter og planer har vi for informasjonsflyt til beboere? Oversikt over ressurspersoner?

Vann og avløp
Hva gjør vi om vann og avløp faller bort i en uke? Under rehabiliteringen av avløpsrørene fikk vi testet dette i småskala under kontrollerte former. Hva gjør vi om dette oppstår uten forvarsel og for hele borettslaget samtidig over lengre tid?

Forslag til vedtak: Myndighetene ber oss alle ha egenberedskap for å kunne klare oss minst en uke om en krise skulle føre til bortfall av strøm, vann i kranene, mat, informasjonsflyt osv, Generalforsamlingen ber styret utarbeide en beredskapsplan, samt utrede hva som er mest hensiktsmessig at borettslaget organiserer av beredskap, og hva som er mest hensiktsmessig at hver enkelt husstand sørger for av beredskap. Dette legges fram for beboerne seinest på neste års generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret vil arbeidet med utredning rundt beredskapsplan frem til neste årsmøte.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Agnethe Opdal (2025-2027)
Styremedlem Pål Bakken (2025 - 2027)
Styremedlem Jan-Henrik Nilsen (2025-2027)
Styremedlem Terje Folmo (2024-2026)
Styremedlem Mette Nordli (2024-2026)
Varamedlem Ann Karin Andersen Jensen (2025-2026)
Varamedlem Trond Bergsvangen (2025-2026)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Mette Nordli ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år. Tar gjenvalg.
Styremedlem Terje Folmo ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år. Tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Mette Nordli gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Trond Bergsvangen ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år. Tar gjenvalg.

Varamedlem Ann Karin Andersen Jensen ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Trond Bergsvangen gjenvelges for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Kjersti Døviken og Alf Magnus Hammerseth gjenvelges.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

En fra styret velges som delegat.

Styrets innstilling: Styreleder Agnethe Opdal stiller som borettslagets delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 896 365**	**3 490 399**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 630 105	-6 594 997
Tilbakeføring av avskrivning	28 691	40 301
Kjøp / salg anleggsmidler	-118 340	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 961 578	6 960 662
B. Årets endring disponible midler	**-1 758 176**	**405 966**
C. Disponible midler	**2 138 189**	**3 896 365**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 863 553	4 513 431
Kortsiktig gjeld	-725 364	-617 066
C. Disponible midler	**2 138 189**	**3 896 365**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Fagergåsa Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 751 375	13 745 828	14 706 000	15 221 200
Sum leieinntekt		**14 751 375**	**13 745 828**	**14 706 000**	**15 221 200**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	7 600	4 375	0	0
Sum annen inntekt		**7 600**	**4 375**	**0**	**0**
Sum inntekt		**14 758 975**	**13 750 203**	**14 706 000**	**15 221 200**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	105 003	56 400	68 000	92 680
Styrehonorar	3	480 000	400 000	480 000	400 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	28 691	40 301	0	18 640
Driftskostnad					
Energikostnad		3 778 017	3 176 659	3 880 000	3 280 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 653 687	1 631 749	1 639 500	1 677 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 319 541	2 127 291	2 408 000	2 375 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	249 232	30 545	32 000	188 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	61 378	55 316	78 000	45 000
Reparasjon og vedlikehold	8	6 173 626	8 707 392	622 500	1 169 000
Revisjonshonorar		15 656	14 519	16 350	15 700
Forretningsførerhonorar		393 281	378 519	393 000	411 000
Andre honorar	9	77 818	244 041	305 000	80 000
Kontorkostnad		14 270	14 470	21 000	17 500
TV/bredbånd		1 133 874	1 075 710	1 153 000	1 175 000
Kontingent og gaver		65 078	64 332	66 400	75 200
Forsikring		702 977	530 784	702 000	854 000
Andre kostnader	10	51 532	30 171	215 200	40 300
Sum kostnad		**17 303 661**	**18 578 198**	**12 079 950**	**11 914 020**
Driftsresultat		**-2 544 686**	**-4 827 995**	**2 626 050**	**3 307 180**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		102 255	144 123	0	50 000
Rentekostnad		2 187 674	1 911 125	1 928 000	2 090 600
Netto finansposter		**2 085 419**	**1 767 002**	**1 928 000**	**2 040 600**
Årsresultat		**-4 630 105**	**-6 594 997**	**698 050**	**1 266 580**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 630 105	-6 594 997	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-4 630 105**	**-6 594 997**	**0**	**0**

Balanse 2025 Fagergåsa Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	948 559	948 559
Bygninger	4	20 666 490	20 666 490
Påkostninger	4	118 340	0
Andre driftsmidler	4	1 146 091	1 174 782
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	150 599	150 599
Sum anleggsmidler		**23 030 079**	**22 940 430**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		24 198	34 366
Kundefordringer		0	96 195
Andre kortsiktige fordringer		35 569	27 711
Forskuddsbetalte kostnader		535 790	188 051
Innestående konsernkonto og bank		2 267 996	4 167 108
Sum omløpsmidler		**2 863 553**	**4 513 431**
SUM EIENDELER		**25 893 632**	**27 453 861**

Balanse 2025 Fagergåsa Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital		**20 800**	**20 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 402 424	-14 772 319
Sum opptjent egenkapital		**-19 402 424**	**-14 772 319**
Sum egenkapital	**12**	**-19 381 624**	**-14 751 519**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	41 823 712	38 862 134
Borettsinnskudd		2 726 180	2 726 180
Sum langsiktig gjeld		**44 549 892**	**41 588 314**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		64 040	41 303
Leverandørgjeld		340 775	316 672
Skyldig off. myndigheter		60	0
Påløpne renter		11 344	11 765
Annen kortsiktig gjeld		309 143	247 326
Sum kortsiktig gjeld		**725 364**	**617 066**
Sum gjeld		**45 275 255**	**42 205 380**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 893 632**	**27 453 861**
Pantstillelser	14	44 549 892	41 588 314

Sted:_____ Dato:_____

Agnethe Opdal Styreleder	Pål Bakken Styremedlem	Jan-Henrik Nilsen Styremedlem
Terje Folmo Styremedlem	Mette Nordli Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Fagergåsa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagergåsa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 9RWJO-49O8L-EV5BZ-ADLAV-L2G9F-2KOWX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9RWJO-49O8L-EV5BZ-ADLAV-L2G9F-2KOWX

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-24 12:35:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9RWJO-49O8L-EV5BZ-ADLAV-L2G9F-2KOWX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Fagergåsa Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Agnethe Opdal
Styremedlem, Terje Folmo
Styremedlem, Pål Bakken
Styremedlem, Mette Nordli
Styremedlem, Jan-Henrik Nilsen
Varamedlem, Ann Karin Andersen Jensen
Varamedlem, Trond Bergsvangen

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

Virksomhetens art

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

Fagergåsa Borettslag består av 208 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5

Fagergåsa Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Månedlig kontroll av lekeplass, og utbedring av påpekte feil og/eller mangler
- Brannvernkontroll i regi av Bygårdssservice ble gjennomført i fellesområder som oppgang og kjeller
- Brannvernkontroll i leilighetene: Kontroll av brannslukningsapprat og evt. erstattet gamle brannsluksningsapparat, kontroll av røykvarsler og utlevering av 1 stk. batteri til hver leilighet. Ca 89% av alle leilighetene ble kontrollert.
- Det ble gitt 2 varsler til beboere om tidspunkt for brannvernkontroll.

Styrets arbeid

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

Styret informerer beboerne regelmessig om saker av viktighet gjennom informasjonsskriv. Disse publiseres via USBL/Bonabo, samt oppslag i oppgangene. Det har ellers blitt publisert saker på borettslagets Facebook-side. Styret har valgt i noen tilfeller å benytte seg av sms-varsling eller oppslag via USBL. SMS er en viktig kanal i hastesaker.

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

Sentrale dokumenter:
Borettslagets vedtekter, husordensregler, husdyrregler og søknadsskjemaer etc. ligger på borettslagets hjemmeside – fagergasa.no. Mange av de sentrale dokumentene finnes også på USBL/Bonabo.

Styremøter:
Styret har i styreperioden fra konstitueringen av styret 29. april 2025 til og med 22. mars 2026 avholdt 10 ordinære styremøter. Samt møter om enkelt-temaer/leverandør.

Internett/tv:
Dagens avtale med Telenor går ut i løpet av våren 2026. Styret har innhentet anbud fra flere leverandører.

Følgende leverandører har levert tilbud:
Telia, Telenor og Global Connect

Styret vil vurdere Telia og Telenor videre. Grunnen til dette, er at Global Connect ikke har TV-pakke inkludert i tilbudet.

Borettslaget har i dag coax. Vi er i gang med å vurdere dagens anbud på bredbånd. Per nå har vi ikke mottatt andre typer tilbud enn fiberbaserte løsninger. Alternativet til å gå videre med nytt tilbud, er å forlenge dagens avtale, men dette medfører en høyere årlig kostnad på ca. kr. 200.000,- enn det beste nye tilbudet som foreligger.

Økonomi/besparelser 2025:
Styret har gjennomført anbud på forsikring. Resultatet ble en besparelse på kr. 164.262,-, egenandel kr. 12.000,- ble opprettholdt.

Styret valgte å gå i dialog med USBL (som er Fagergåsa sitt bindeledd mot borettslagets långiver DnB), om vilkår på våre lån, samt diskusjon rundt USBL sitt forretningsførerhonorar.

DnB reduserte renten ned med 0,1 %. Som tilsvarer kr 40.000,- pr. år basert på dagens lån.

USBL valgte å redusere honoraret (Forretningsførerhonorar) med kr. 110.000,-, og borettslaget får ingen prisøkning i 2026, og binder seg til å bruke USBL som forettningsfører i 2 år.

Borettslagets økonomiske situasjon er tilfredsstillende. Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. -4 630 105,-, dette er før avdrag er fratrukket og avskrivninger tilbakeført. Styret valgte å øke felleskostnader fra 1. januar 2026. Restlån nr. 1 pr. 31.12.2025 er kr. 30.535.633,-. Restlån nr. 2 pr. 31.12.2025 er kr. 11.288.078,-.

Maling av vestveggene:
Prosjektet ble gjennomført i løpet av våren/sommeren 2025. Prosjektet gikk i stor grad ut på å utbedre avflassingen etter forrige runde med maling i 2019. Det ble foretatt forarbeid/ vurderinger, bl.a. ved gjennomføre heftprøver. Gammel maling ble skrapt bort, det ble grunnet og det ble malt. Det ble også fuget der det var behov, samt at flere av gavlene ble malt. Styret valgte å bruke en ekstern prosjektleder, noe som var viktig for å kvalitetssikre dette arbeidet. Total kostnad ble kr. 2.641.520,- inkl.mva., noe som var noe under tilbudet. Styret er totalt sett fornøyd med måten prosjektet ble gjennomført.

Maling av balkongtakene:
I 2026 skal de balkongtakene *der det flasser* males. Også her skal gammel maling fjernes, det skal grunnes og males. Styret har valgt å begrense dette arbeidet, slik at bare undersiden av balkongene der det er behov, tas. Avflassingen er primært et kosmetisk problem. Dette prosjektet krever at malerne får tilgang til leilighetene. Pristilbud er innhentet, oppstart forventes våren/sommer 2026. Mer informasjon kommer når vi entreprenør er valgt og tidsplan er klar.

Maling av murvegger inne på balkongene :
Noen beboere har meldt om at det flasser på murveggene inne på balkongene, det vil si rundt balkongdøra. Styret har besluttet at utbedring av dette gjøres av den enkelte beboer. Dette er i tråd med den generelle vedlikeholdsplikten. Styret vil gå til innkjøp av felles maling som beboere henter ved behov.

Oppgradering uteområder:
Uteområdene ved blokkene i nr. 10-14 og nr. 16-20, har det blitt oppgradert med steinheller og store blomsterkasser. Det ble også anskaffet ny sittebenk ved nr. 16-20.

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

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

Vaskeri:
Det har vært store kostnader til nye vaskemaskiner og tørkeskap, samt noen reparasjoner. Beboere anmodes om forsiktig bruk.

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

Renhold i oppgang/kjeller:
Ren Service AS har ukentlig trappevask på torsdager, vask av kjeller en gang per måned, normalt første uken i måneden. Det henger oppslag i oppgangene, hvor renholder kvitterer med dato for utført vask i oppgangen, og oppslag i vaskeriene for vask av kjellerområdet.

Søppelhåndtering:
Styret får stadig henvendelser om feil håndtering av søppel. Det skal bare kastes papp og papir i kasser for papir/papp. Videre skal papirsøppel ikke kastes i plastposer. Søppelposer skal ikke settes på yttersiden av søppelkassene (fuglene drar dette utover og det tiltrekker rotter). Er det fullt i nærmeste søppelkasse, gå til neste søppelkasse i borettslaget. Store esker fra Oda e.l., må pakkes flate og/eller rives i mindre biter, da blir det plass til mer.

Bogerud Varmesentral:
Varmesentralen er organisert som et aksjeselskap som eies av fire borettslag, deriblant Fagergåsa Borettslag. Agnethe Opdal (styreleder i Fagergåsa Borettslag) har vært borettslagets styrerepresentant i Bogerud varmesentral AS, med Trond Bergsvangen (varamedlem i Fagergåsa Borettslag) som vara. Årsmelding for Bogerud Varmesentral er ikke klar ved produksjon av Fagergåsa sin årsmelding. Kontakt styreleder@fagergasa.no hvis du ønsker å få ettersendt årsmeldingen til Bogerud Varmesentral når den er klar.

Strøm:
Fagergåsa Borettslag har valgt Norgespris på felles strømmålere.

Elektro:
Det har stort sett vært rutinejobber, som bytting av lamper (ca. 15-20 stk inne og ute totalt), samt feil på motorvarmerstolpe på nedre p-plass.

Det er også identifisert at internett i flere blokker, kan påvirkes når strømmen kuttes i midterste trappeoppgang i hver 3'er blokk. Styret har satt opp informasjon om dette på sikringsskapene i teknisk rom i hver blokk, slik at elektriker eller andre blir gjort oppmerksom på dette.

Lagring av dokumenter:
Styret har opprettet nytt OneDrive-domene for lagring av dokumenter. Det er store mengder data og dokumenter som skal ivaretas. Det vil i løpet av 2026 bli endring på mail adresse, da dagens mailsystem ikke er optimalt med tanke på antall e-poster og lagringsplass.

Eiendomsoverdragelse
Det har vært 18 eiendomoverdragelser i 2025

Juridiske eiere:
Borettslaget hadde pr 31.12.2025 én juridisk eier v/Oslo kommune, Boligbygg Oslo KF, med totalt 6 andeler.

Vaktmestertjeneste:
Fagergåsa borettslag kjøper vaktmestertjenester fra Bygårdsservice AS, avtalen omfatter også grønt- og hvitt (plenklipping, klipping av hekk etc, samt snømåking).

Forsikring:
Det har vært en større vannlekkasje, da fjernvarmerørene sprakk på to steder i nr. 13-23, og ødela vaskemaskin. I leiligheter har det tillegg vært noen vannlekkasjer, og skade på dør/glass.

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

VVS:
Rørleggerfirma Trond Abrahamsen VVS AS er borettslagets faste rørleggerkontakt gjennom mange år. Firmaet har vaktordning, og har gjort løpende reparasjonsarbeid på fellesrøranlegg i borettslaget, og i den enkelte leilighet. Firmaet bistår borettslaget ved alle akutte situasjoner som krever rask oppfølging, samt planlagte oppgaver som ønskes utført.

Akutte problemer i den enkelte leilighet, skal så langt som mulig meldes først til styret fra beboerne, og kan i utgangspunktet ikke bestilles direkte fra firmaet. Ved akutte problemer, hvor rørlegger må kontaktes omgående, gi samtidig skriftlig beskjed til styret.

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

Miljø -Ladeplasser elbiler:
Styret har oppgradert ladetilgangen til beboere på felles parkeringsplass ved skolen.

Vi har nå 6 ladeplasser som er tilgjengelig for alle. Det er også 8 ladeplasser som er tilgjengelig for utleie på fast basis. Ladeplassene for utleie har en fast månedspris + brukt kwh. Men ladeplassene som er fritt tilgjengelig for alle beboere, faktureres man for brukt kwh.

Vi ser at utvidelse med 8 utleieplasser, har utløst at de 6 felles ladeplassene oftere er tilgjengelige.

Dugnad:
Det er avholdt både vår- og høstdugnad. Det er godt oppmøte, litt varierende fra de ulike blokkene, det er ønskelig at flere deltar, både for utføring av diverse oppgaver (for å unngå høyere felleskostnader), og spesielt hyggelig for det sosiale. Containere ble flittig brukt av beboere.

Jubileumsarrangement:
Det var 75 påmeldte. Styret delte ut oppmerksomhet til beboere som har bodd lengst i borettslaget, det ble også gitt oppmerksomhet til de eldste beboerne. Det ble arrangert Quiz, besøk av historieforteller Ole Opsahl, klovnen Abby underholdt barna, og trubadur Roy Finmark stod for de musikalske innslagene. Det var egen kokk som stod for grillmat, i tillegg var det salat, tilbehør og noe søtt til dessert.

Til tross at himmelen åpnet seg, var det god stemning i og utenfor partyteltet. Et damelag fra Rask fotball, gjorde en flott jobb for oss, både før, under og etter arrangementet.

Ytre miljø:
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljøet på noen negativ måte.

Tidligere historikk drift:
Se innkalling Generalforsamling 2025 og tidligere.

27.03.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR FAGERGÅSA BORETTSLAG[1]

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

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

Ro i leiligheten

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

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

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

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

Oppussing

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

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

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

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

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

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

[1] Sist endret 13.04.2023

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

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

Utstyr og ombygging i leilighetene

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

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

Bad

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

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

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

Vinduer – bruk og vedlikehold

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

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

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

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

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

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

egenskaper, spesielt følgende forhold:

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

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

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

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

Balkonger, markiser mm

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

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

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

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

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

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

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

Blomsterkasser eller andre oppheng skal monteres på innsiden av rekkverkene.

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

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

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

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

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

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

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

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

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

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

Bruksoverlating – utleie

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

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

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

Forsikring

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

Inngangs- og kjellerdører

Inngangs- og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

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

Husholdningsavfall

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

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

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

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

[3] Ekstraordinær generalforsamling 11.10.2016

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

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

Renhold

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

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

Vaskeri og tørke-/bankeplass

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

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

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

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

TV, internett

TV- og internettilgang er inkludert i felleskostnadene/husleien.

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

Parabolantenner

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

Grilling

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

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

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

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

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

Bruk av fellesarealer

Fellesarealer innendørs

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

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

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

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

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

Fellesarealer utendørs

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

Kjøring på og til stikkveiene

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

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

Parkering – bruk av kjøretøy på

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

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

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

Tildeling og bruk av borettslagets parkeringsplasser

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

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

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

Lading av El- og hybridbiler

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

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

Parkeringsplasser på Rustadterrassen borettslag og Bogerud varmesentrals områder

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

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

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

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

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

Gjesteparkering

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

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

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

Vedtekter

for

Fagergåsa borettslag org nr 953 948 400

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
7. andre større endringer i finansielle poster som overstiger kr. 500 000 utover vedtatt budsjett. Unntak er nedbetaling av borettslagets gjeld.

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

9 Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

12 Bogerud Varmesentral

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

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

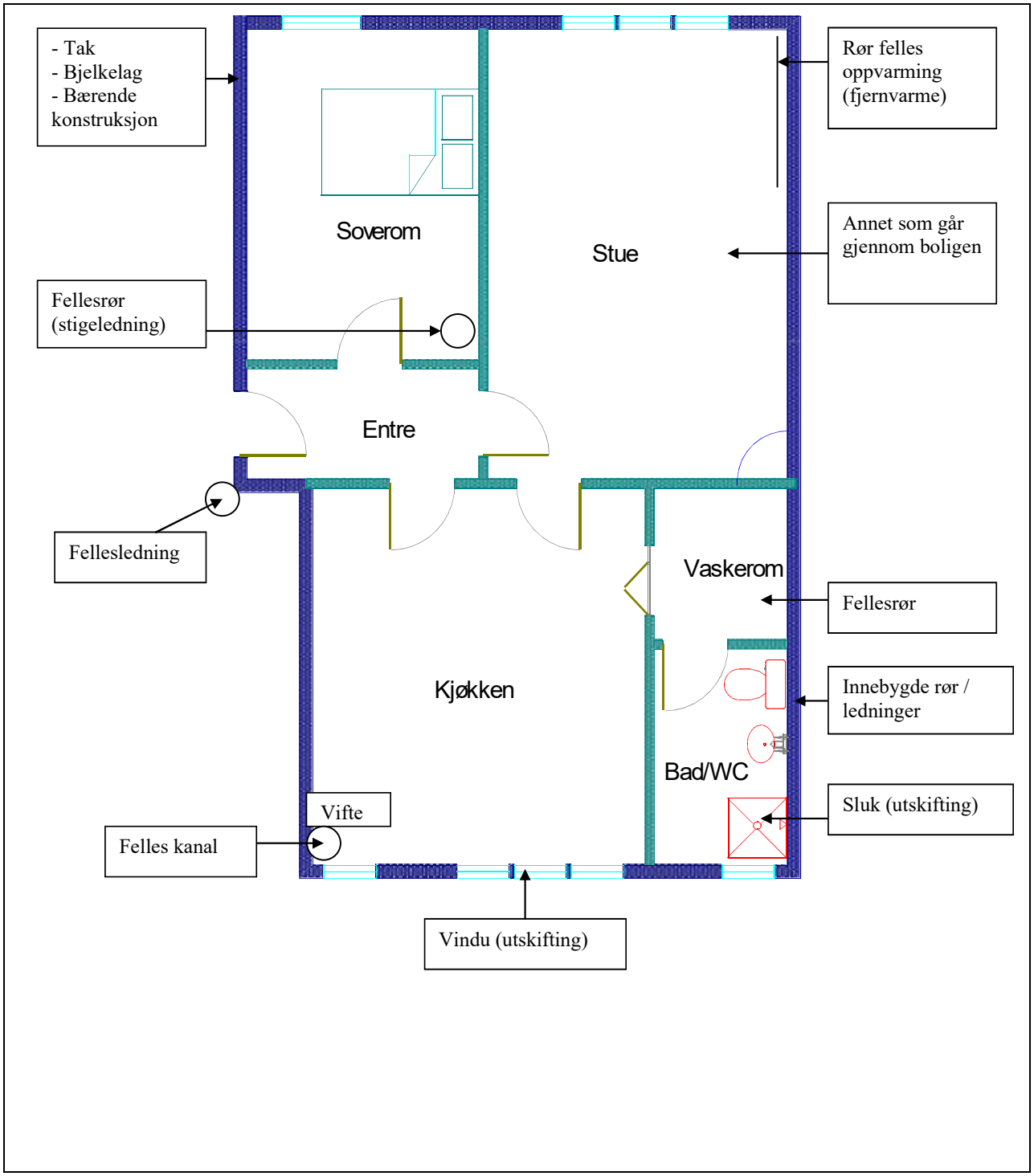
Medlem velges normalt for 2 år, og varamedlem for normalt 1 år. Valget finner sted på første styremøte etter generalforsamling i borettslaget. Styret i Fagergåsa borettslag kan ved flertallsbeslutning endre sin styre-representasjon i Bogerud varmesentral.

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

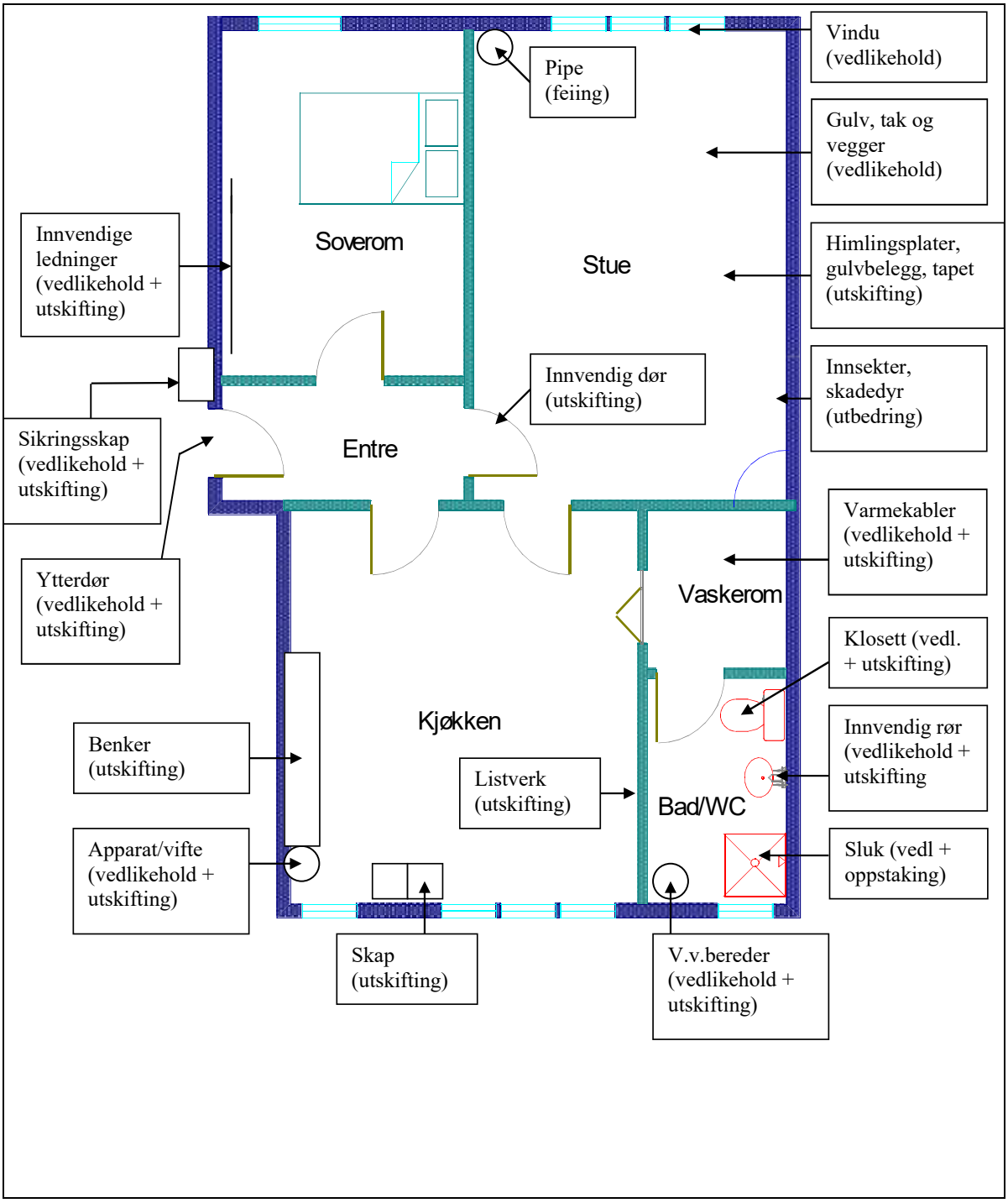
(4) Styret i Bogerud varmesentral har rapporteringsplikt til styret i Fagergåsa borettslag og årsrapport legges frem for generalforsamlingen i Fagergåsa borettslag.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Rustad skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Alf M. Hammerseth.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 39
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 44

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 400.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Lage rom med WC og vask til bruk for oppdagstakere etc.

Forslag fra Natalia Chistozvonova:
Jeg foreslår at borettslaget lager et rom med wc og vask for oppdragstakere av borettslaget, som renholdere, vaktmestere, rørleggere og andre.

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Reversering tilbake til gamle vasketider - Forslag på endring av vasketider

Forslag fra Gunhild Lind:
Endringen av vasketider på ettermiddag og kveld som ble vedtatt på GF i 2025 reverseres, og vasketidene går tilbake til slik de var tidligere med 3-timers vaskeøkter hele dagen på hverdager.

Forslag fra Elin Hågensen og Ine Sollie:
Forslag 1:
Vi ber om at generalforsamlingen stemmer for å gå tilbake til de tidligere oppsatte vasketidene på 3 timer og 1 time ekstra tørketid på hverdager
Forslag 2:
Gå tilbake til de tidligere oppsatte vasketidene på 3 timer og 1 time ekstra tørketid på hverdager, endre vasketidene på lørdagene til samme tid som på hverdagene.

Vedtak:
Vasketidene endres til slik de var tidligere:

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

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

5.3 Beredskap

Forslag fra Gunhild Lind:
Myndighetene ber oss alle ha egenberedskap for å kunne klare oss minst en uke om en krise skulle føre til bortfall av strøm, vann i kranene, mat, informasjonsflyt osv, Generalforsamlingen ber styret utarbeide en beredskapsplan, samt utrede hva som er mest hensiktsmessig at borettslaget organiserer av beredskap, og hva som er mest hensiktsmessig at hver enkelt husstand sørger for av beredskap. Dette legges fram for beboerne seinest på neste års generalforsamling.

Vedtak:
Styret vil arbeide med utredning rundt beredskapsplan frem til neste generalforsamling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mette Nordli for 2 år.
Valgt ble: Maher Janabi for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Trond Bergsvangen for 1 år.
Valgt ble: Parween Ibrisevic for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kjersti Døviken og Alf M. Hammerseth.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Agnethe Opdal.

Etter ordinær generalforsamling fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25
Medlem: Mette Nordli, Paal Bergs vei 14
Medlem: Pål Bakken, Paal Bergs vei 22
Medlem: Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23
Medlem: Maher Janabi, Paal Bergs vei 16
Vara: Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17
Vara: Parween Ibrisevic, Paal Bergs vei 27

Protokoll for Fagergåsa Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Alf Magnus Hammerseth (sign.)	22.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag -

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Rustad Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

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

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 32

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

Forslag sendt inn av: Astrid G Handeland

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

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

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

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Lørdag består som i dag.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Agnethe Opdal for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

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

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Agnethe Opdal.

Etter ordinær generalforsamling fikk styret følgende sammensetning:

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted 163/1 felt G blokk 18 Bogerud	Journalnr. 61/2104	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6
Arbeidets art Boligblokk	Innlevert 27/6-61	
Bygningens art		
Byggherre A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgt. 2		
Byggemelder " " Planleggingsavd. "		

Dato 1. september 1961. RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 1/7 1961 på områdekartet.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd, som i møte 9/8-61 fattet følgende vedtak:

" Under henvisng til og på de betingelser som er stillet av helserådet og brannvesenet i uttalelser av 10/7- og 13/7-61 godkjenner Oslo bygningsråd boligblokk 18 på g.nr. 163, b.nr. 1 felt G på følgende betingelser:

1. Yttervegger av tre i kjelleretasjen godkjennes ikke. De må utføres av brannfaste materialer. Nytt forslag må innsendes for godkjennelse.

2. Lettvegger av 5 cm Trysil kanalplater godkjennes ikke. Nytt forslag må innsendes for godkjennelse.

3. Trapperomsvegger med rammeverk av tre godkjennes ikke. De må utføres av brannfaste materialer. Nytt forslag må innsendes for godkjennelse.

4. Forslag til utvendige farger må innsendes.

5. Eksisterende vegetasjon må bevares mest mulig. Beplantningsplan må innsendes.

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av 10/7- og 13/7 1961.
Spørsmålene om å sløyfe ventilert matskap i kjøkkenene og om å få utføre badegolvene uten fall, kan foreløpig ikke godkjennes, idet disse spørsmål først må forelegges helserådet til uttalelse.

Vinduer må kunne pusses på farefri måte.

Fortsettes

5000 mrt. 12-58. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
163/1 felt G. bl. 18 Bogerud	61/2104	1-2-3-4-5-6

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I,V,VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
pom. R. Glaad-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Oslo bygningskontroll.

RGO/Krw
Jnr. 61/2088 m. fl.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Planleggingsavdelingen,
Riddervoldsgate 2,
O s l o.

Ad. g.nr. 163, b.nr. 1, felt C, Bogerud, bl. 2-3-4-6-8-10 og
" " 163, " 1, " G, " " 12-13-14-15-16-17-18 og 19.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempelnr. 7 samt brev av 12/9-61 (arkivert i sak for felt C - blokk 1) approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Tilleggsmeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd som i møte 8/11-1961 fattet følgende vedtak:

" 1. Under henvisning til bygningsvedtektens § 113, § 114,5 bestemmer Oslo bygningsråd at boligblokkene 1,2,3,4,6,8 og 10 på felt C, g.nr. 163, b.nr. 1 og blokkene 12,13, 14, 15, 16,17 18, 19 på felt G g.nr. 163, b.nr. 1, Bogerud ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. Den foreslåtte ytterveggskonstruksjon godkjennes på betingelse av at det nyttes 10 mm Eternitplater utvendig, jfr. brannvesenets uttalelse av 29/9 1961.

2. Bygningsrådet vil ikke motsette seg at lettvegger, entrevegger og kottvegger utføres som nevnt i punkt 2 i skriv av 12/9 1961, idet unntak fra bygningsvedtektens § 93 b meddeles. Dog må kottene også innvendig kles med gibsonit.

3. Bygningsrådet vil ikke motsette seg at "indre" trapperomsvegg utføres som nevnt i punkt 3 i skriv av 12/9-61 på betingelse av at "ledningssjakt" gjenstøpes i samtlige etasjer, idet det nødvendige unntak fra byggeforskriftenes kap. 21 § 1 p 1 meddeles."

Brannvesenets uttalelse av 29/9-61 er oversendt Dem vedlagt sak for felt C - blokk 1.

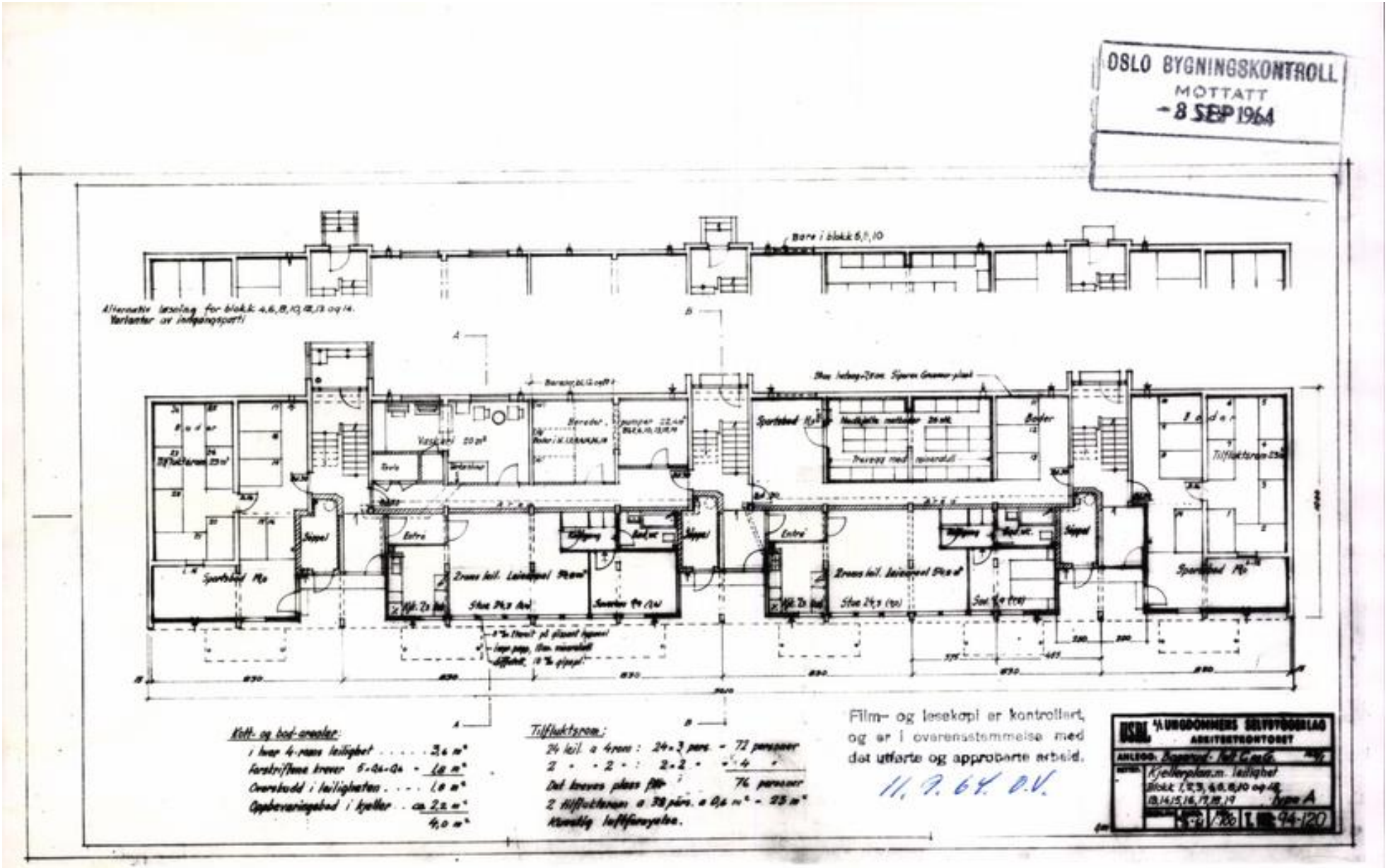
Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 23. november 1961.

A. Gjerstad
bem

R.Glasø-Olsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1964



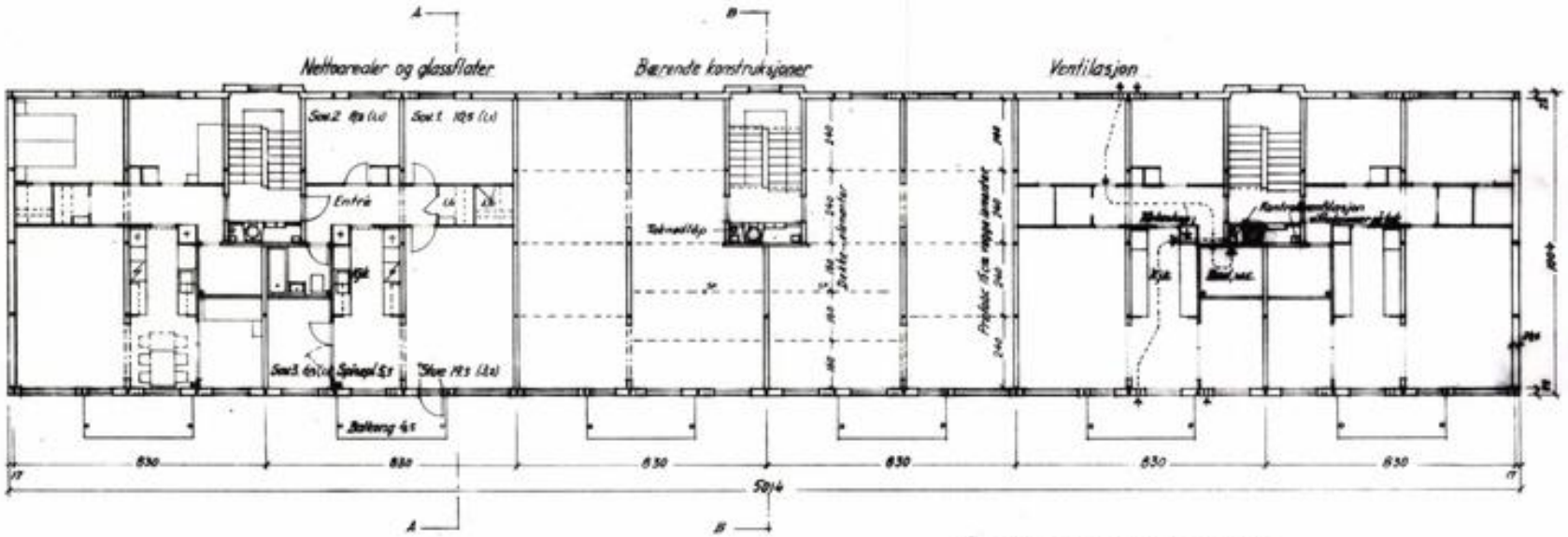
Kott- og bod-arealer:

i hver 4-roms leilighet	2,6 m²
forstrifterne trener 5-6-4-2	1,8 m²
Overbodd i leilighetene	1,0 m²
Oppbevaringsbod i kjeller ca	2,2 m²
	4,0 m²

Tilfluktsrom:

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1964



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

11. 9. 64. O.V.

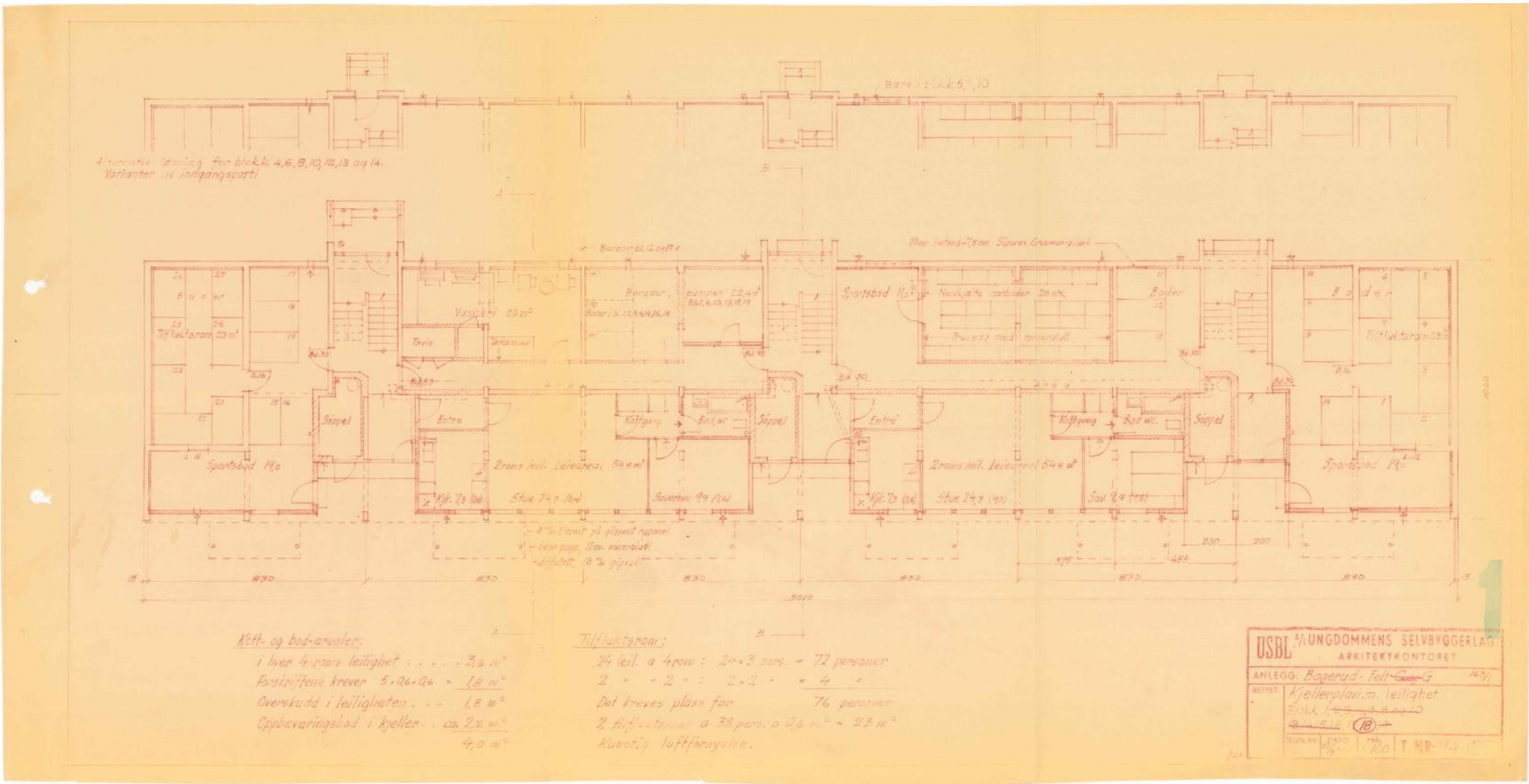
Bruttoareal:	52,14 - 12,64	=	503 m²
—»— pr. leilighet:	503 : 6	=	83,8 m²
Leieareal —»—			72,0 m²
Effektivitetstall:	$\frac{72 \cdot 6}{503}$	=	0,86

USBL Ungdommens Selvbyggerlag — Arkitektkontoret

Anlegg: Bogerud - Felt C og G

Etasjeplan.
Type A og B

Målest. 1:100 — T. Nr. 94.122



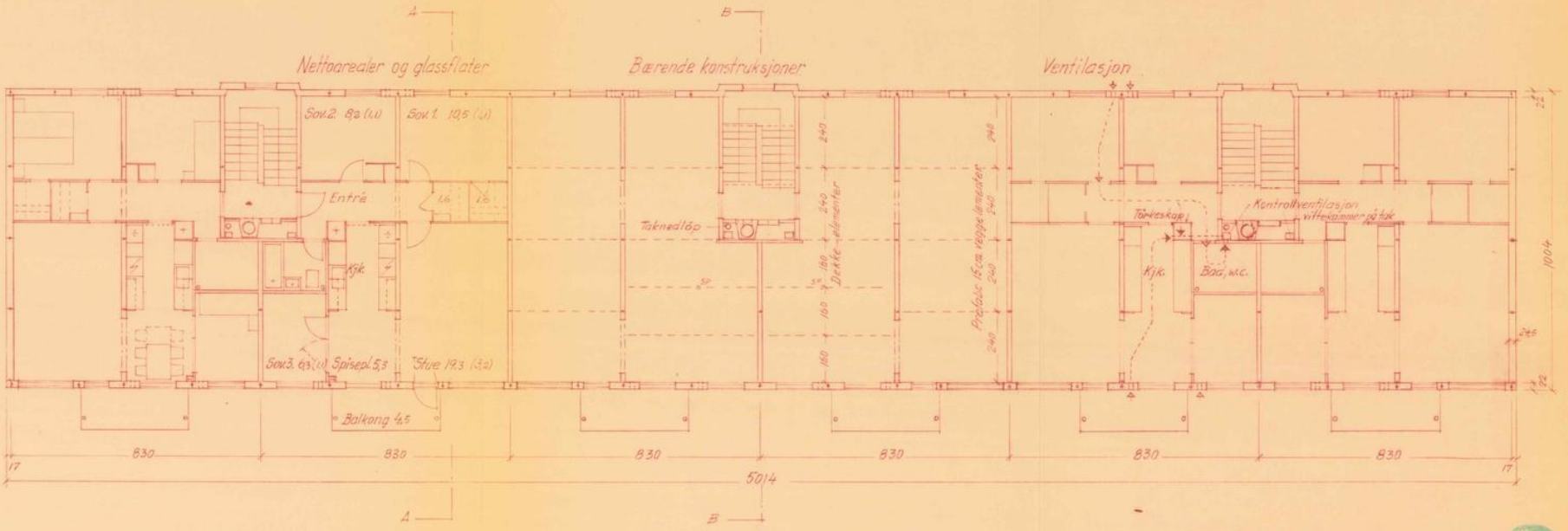
Kott- og bod-arealer:

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

Tilfluktsrom:

24 leil. a 4 rom : 24 × 3 pers. = 72 personer
2 " " 2 " : 2 × 2 " = 4 "
Det kreves plass for 76 personer
2 tilfluktsrom a 38 pers. a 0,5 m² = 23 m²
Kunstig luftfornyelse.

USBL Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret
Anlegg: Bogerud felt
Kjellerplan m. leilighet
Blokk 18
Tegn. av
Dato
1:100
T nr.



2

Bruttoareal: 50,14 · 10,04 = 503 m²

—»— pr. leilighet: 503 : 6 = 83,8 m²

Leieareal —»— = 72,0 m²

Effektivitetstall: $\frac{72 \cdot 6}{503}$ = 0,86

0,80

USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

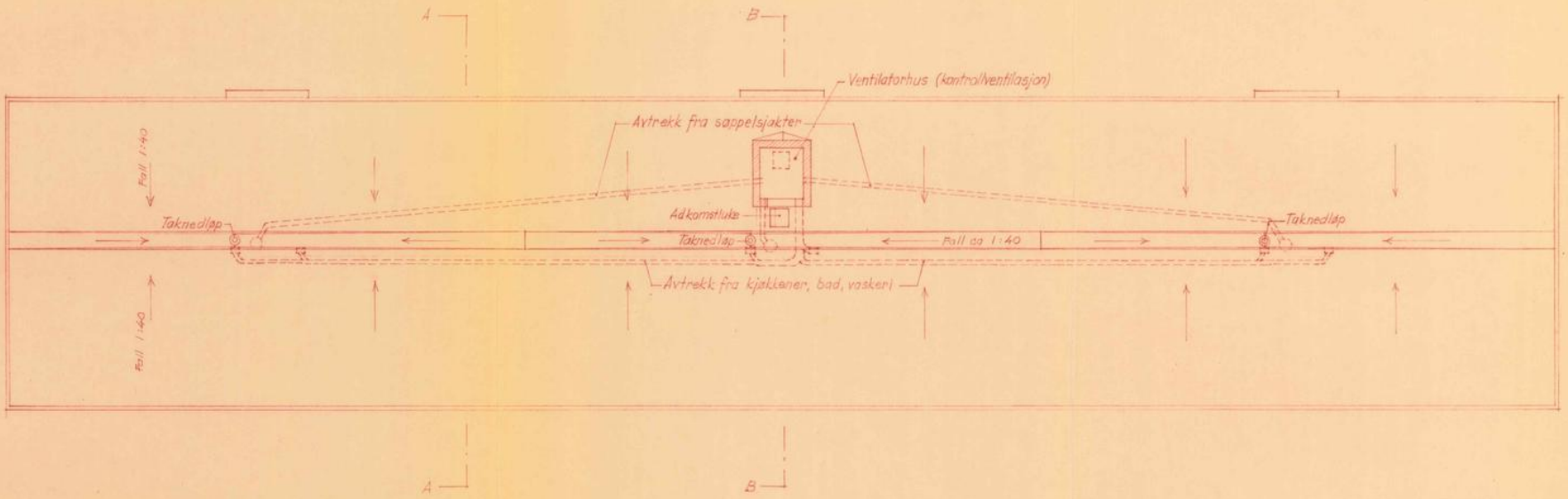
ANLEGG: Bogerud · Felt ~~Craig~~ G · 1437/1

RETTET:

Etasjeplan.

Bl. 18

TEGN.AV | DATO: 13-61 | MÅL: 1:100 | T. NR: 94-122



3

USBL A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: Bogerud. Felt ~~C~~ G 163/1

KSTTET

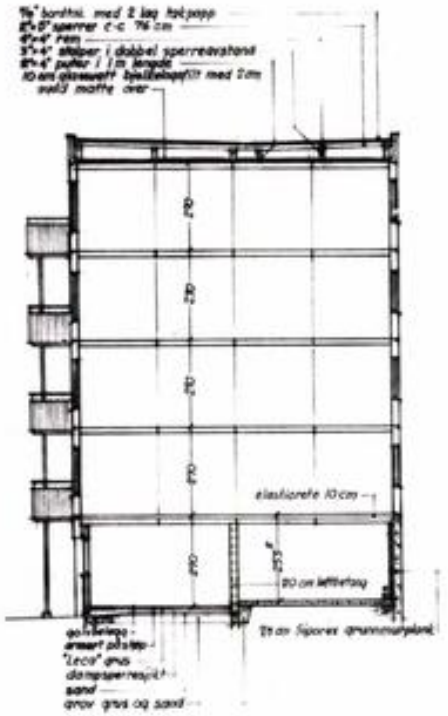
Takplan.

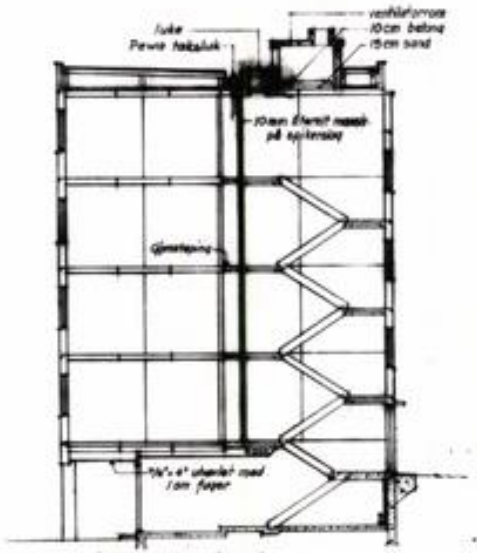
Bl. 18

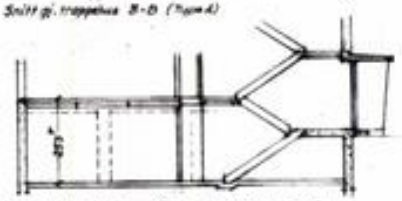
TEGN.AV | DATO | MÅL 1:100 | T. NR: 94-123

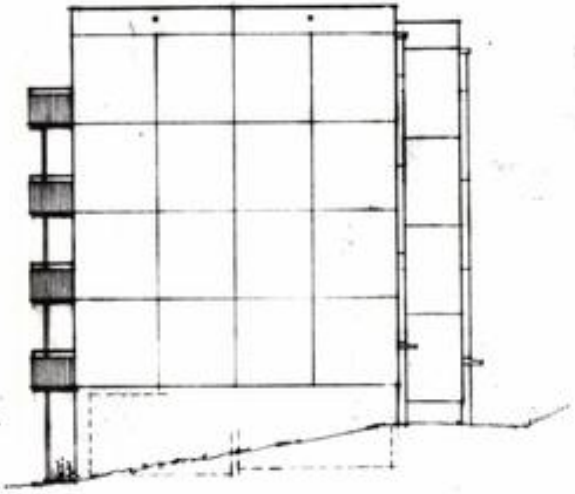
020

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1964









Gavlfasade. (BLOKK 10)

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

11. 9. 64. O.V. _____ gjennomføring ansvarlig

USBL Studentsamskipnadens Selvbyggerlag
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: BOGERUD, FELT C OG G

SNITT. FASADE

MÅLESTOKK 1:100

T. NR. 94-124

94-124

Kopi til:
Fagergåsa Borettslag, Pb 8944 Youngstorget, 0181 OSLO, styreleder@fagergasa.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HØYER FINSETH AS
Engebrets vei 5
0275 OSLO

Dato: 18.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201312729-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PAAL BERGS VEI 13	Eiendom:	163/81/0/0
Tiltakshaver:	Fagergåsa Borettslag	Adresse:	Pb 8944 Youngstorget, 0181 OSLO
Søker:	Høyer Finseth AS	Adresse:	Engebrets vei 5, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

Ferdigattest - Paal Bergs vei 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende balkonger, mottatt 12.08.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312729			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		30.08.2013	1/9
Fundamentplan		05.06.2013	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

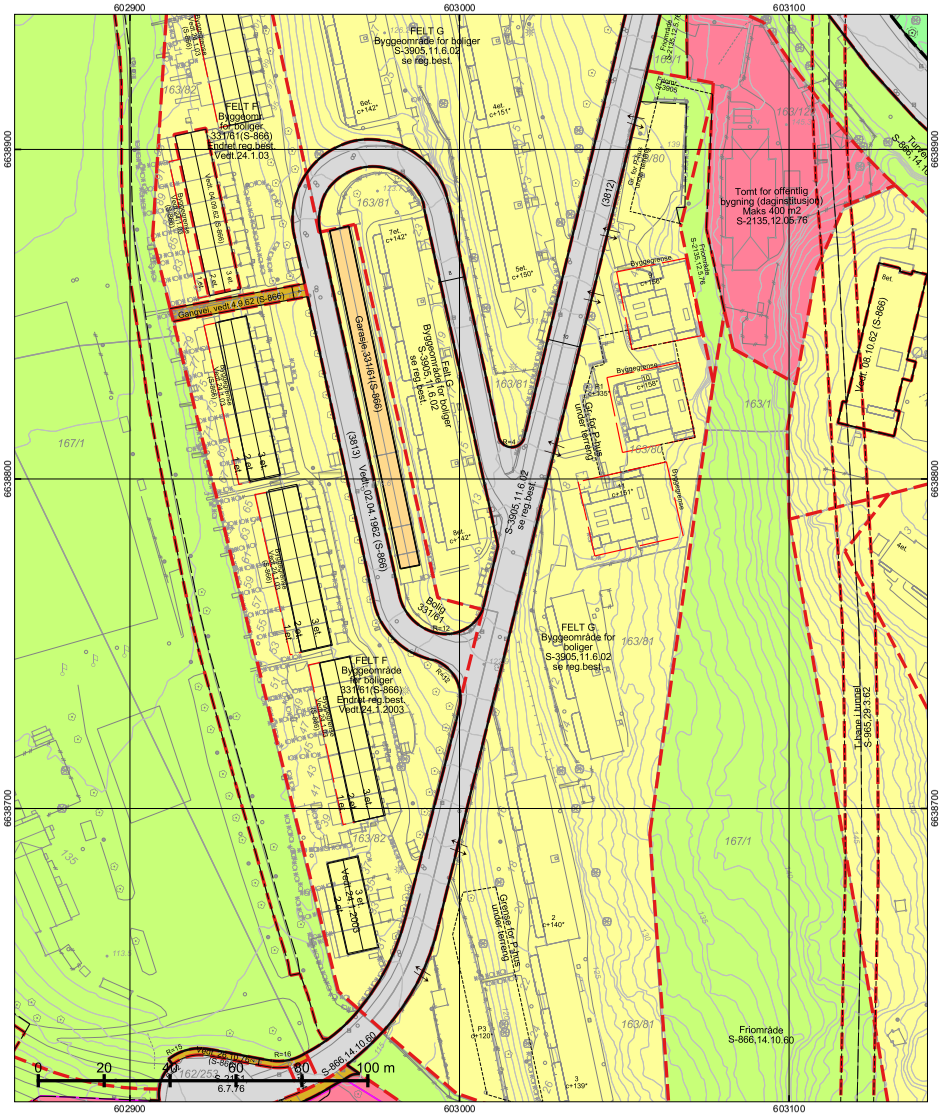
- 3040 - Friområde

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163683/ 86540760
Adresse: Paal Bergs vei 21
Gnr/Bnr: 163/81

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163683/86540760
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

ambita

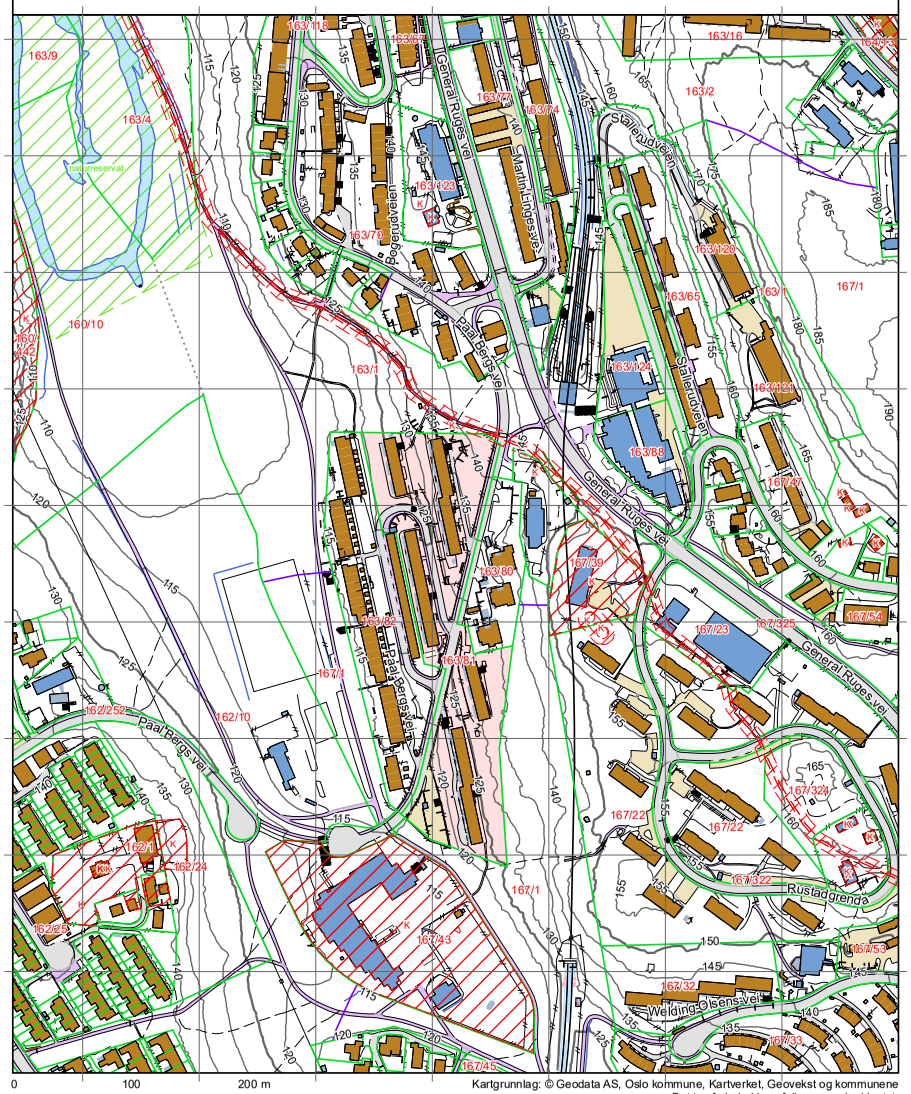
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/163/81/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 30.9.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

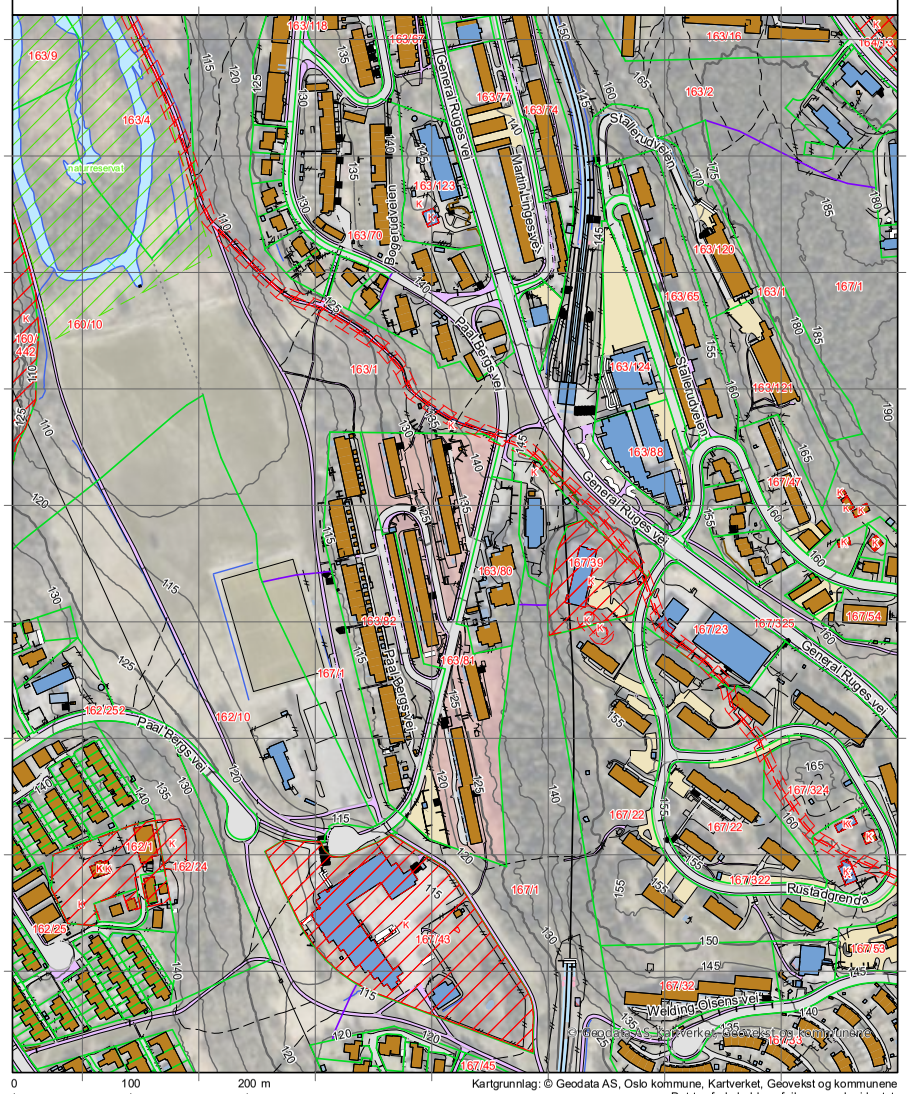
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/163/81/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 30.9.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

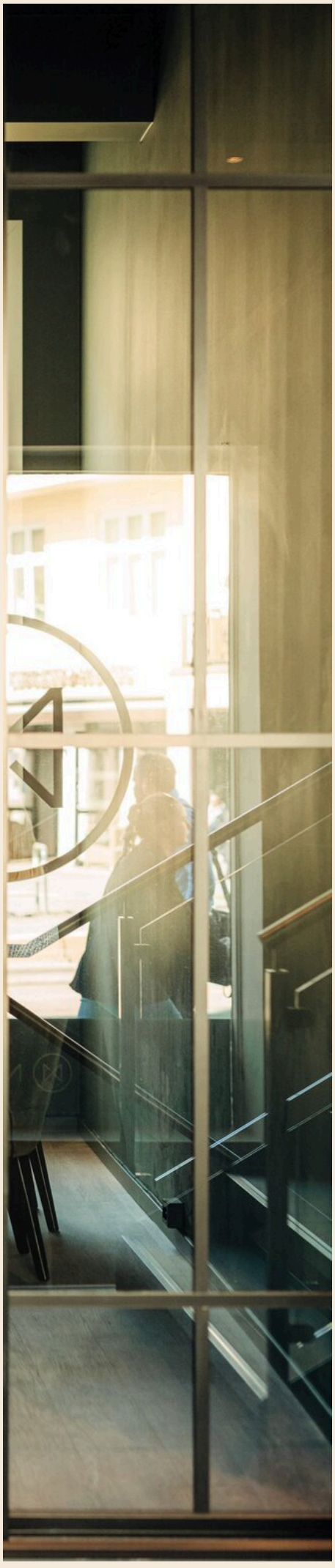

Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0143/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Paal Bergs vei 21 0692 OSLO
Matrikkel: Gnr 163, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Solheim Helseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
t.helseth@nordvikbolig.no
413 45 194