

Dr. Dedichens vei 48



Velkommen til

Dr. Dedichens vei 48



Salgsoppgaven produsert 10. november 2025

Trosterud

Flott innflyttingsklar 2-Roms i 11. Etg. med Heis | Fantastisk By- og Fjordutsikt | Romslig balkong | Ingen Dok.avg

Prisantydning	4 100 000,-
Fellesgjeld	105 011,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	4 214 603,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 180,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1

Etasje	11
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972

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







Kort fortalt

Velkommen til Dr. Dedichens vei 48!

Dette er en flott 2-roms leilighet i 11. etasje som kombinerer spektakulær by- og fjordutsikt med moderne standard. Leiligheten har en lys stue/kjøkken-løsning og byr på en enkel og god planløsning. Her har du enkel tilgang til by, butikker, kollektivtransport og Marka rett utenfor døren. Praktiske fasiliteter som heis og to boder gjør hverdagen enklere.

Høydepunkter:

- 11. etasje: Fantastisk utsikt mot byen og fjorden
- Kjøkken og bad fra 2019
- Mulighet for parkeringsleie
- To boder: Én praktisk bod i etasjeplan og én i kjeller
- Heis: To heiser i bygget for enkel adkomst
- Gode Overflater: Parkettgulv og fliser, samt malte glatte vegger
- Beliggenhet: Kort vei til butikker, kollektivt og Marka

Velkommen til visning!

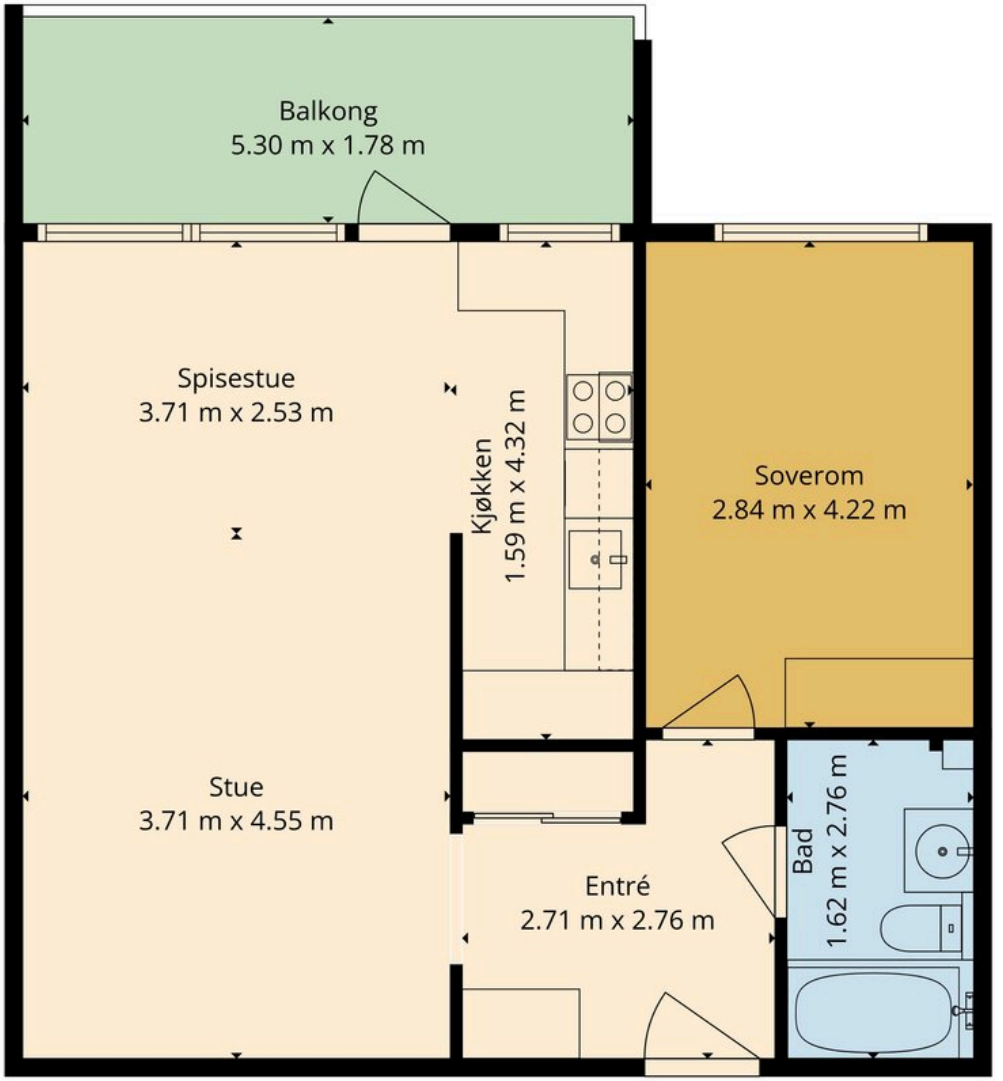
Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	62 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

11. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré, soverom
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod (Mesanin)
Total BRA: 2 kvm.



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Forklaring av bilde/rommet








HARUKI MURAKAMI








SAMSUNG









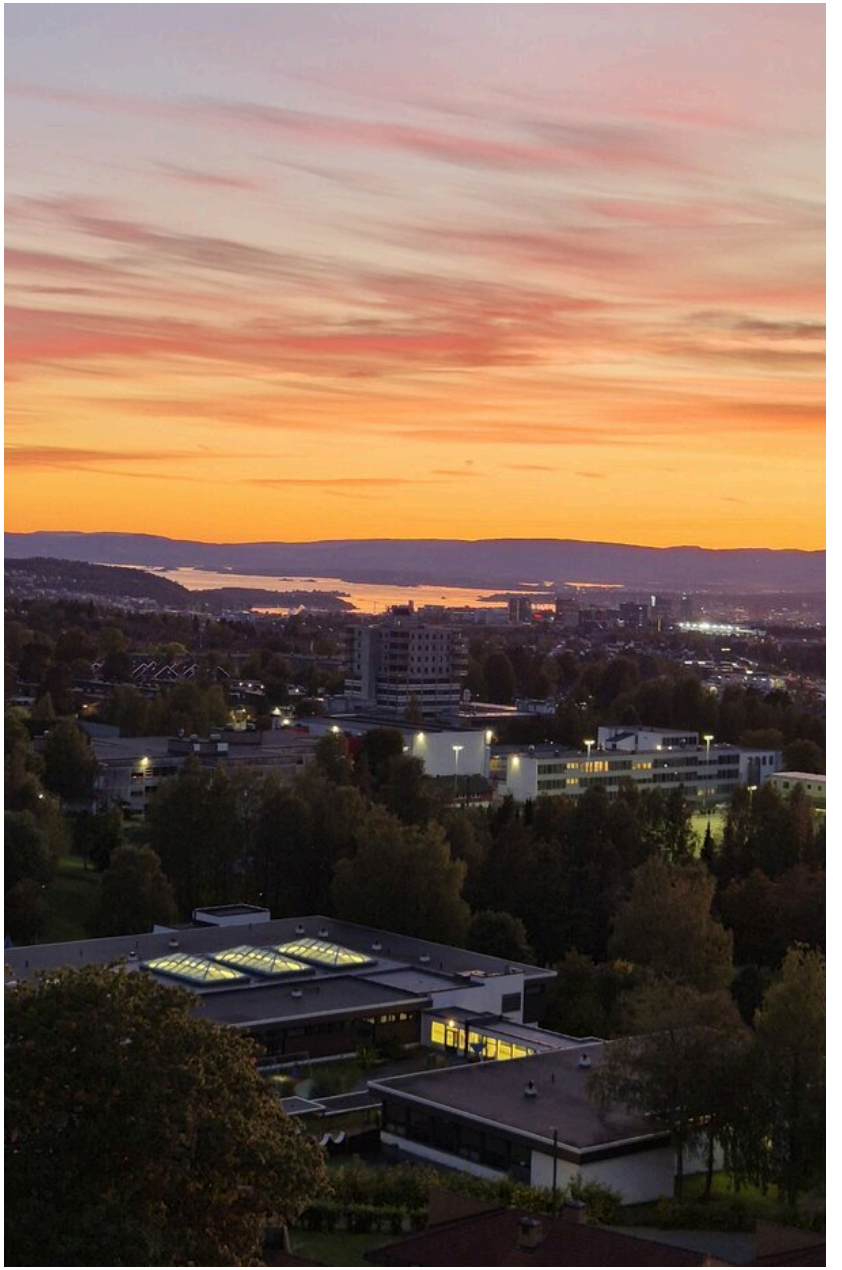












Informasjon

Dr. Dedichens vei 48

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0214/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO
Gnr 142, bnr 38 i Oslo kommune
Andelsnr 601 i Fagerholt Borettslag, org.nr. 950266287

Selger
Eivor Gullhaugen

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
105 011,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 205 011,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 214 603,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 223 903,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
11

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
11. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré, soverom
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod (Mesanin)
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold". Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter. Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Solforhold
Solrik balkong med ettermiddag- og kveldssol.

Innhold
Kjøkken/stue, bad, entré, soverom.

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:

- Utvendig > Vinduer - TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

- Våtrom > 11. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.
Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

- Våtrom > 11. Etasje > Bad > Overflater Gulv - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- Våtrom > 11. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Badekar er et massasjebadekar, men det opplyses av eier at denne funksjon ikke fungerer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > 11. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre støpjernsrør fra byggeår med smørmembran.

Parkering

nfo fra driftsleder vedrørende parkering:
- Leie av fast parkeringsplass - kr 300,- per mnd. Ca. 6 mnd. ventetid
- Leie av garasjeplass - kr 350,- per mnd. Ca. 2 års ventetid
- Leie av plass på gjesteparkering - 450,- for 4 uker. Ingen venteliste.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Forrige eier har utført arbeidet selv. Han fortalte at han selv

er flislegger og har lagt nye fliser oppå det
eksisterende badet, samt satt inn ny innredning og sanitærutstyr

-4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget er oppgradert i 2019 med ny innmat
i sikringsskapet, gulvvarme i stue, kjøkken og gang, satt inn downlights i stue, kjøkken og gang, oppgradering av brytere og
stikkontakter. Arbeidet er gjort av fagfolk, men det er ingen dokumentasjon på dette da det var en vennetjeneste for forrige eier.

-4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2019

-4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det finnes felles el-billadere tilgjengelig for hele borettslaget

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har gjennomført rørfornying i 2023. Forrige eier opplyser også at han har byttet røropplegg på kjøkken samt til varmtvannsbereder i 2019. Det finnes ingen dokumentasjon på dette.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens av ventilasjon i 2025 i regi av borettslaget

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Malt gang og stue + vinduskarmer i stue/kjøkken i 2023. Malt vinduskarmer på soverom i 2025. Forrige
eier har pusset opp kjøkkenet med nye hvitevarer i 2019. Varmtvannsbereder ny fra 2019. Det ble lagt parkett i 2019. Nye fliser i
gangen i 2019. Alle dører, inkludert ytterdør, byttet ut i 2019.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Forrige eier har borret feil i flisene når han satte opp dusjvegg. Det er derfor noen små skruehull i flisene etter dette.
Disse er fylt med silikon

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Boblebadekar på badet der jet-dysene ikke fungerer

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra 2022 og 2025

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022 og 2025

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det foreligger et forslag om fasadeoppussing og evnt utskiftning av vinduer, men dette er ikke vedtatt enda. Usikkert
hvor stort dette prosjektet blir og om det medfører økning i fellesgjelden dersom det gjennomføres.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993 En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1993. Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 10m2.

INNVENDIG:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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.

Lampe på soverommet, TV og "beastmaker" i stua (klatretreningsapparat som henger på veggen over døra til gangen) følger ikke med ved kjøp av boligen.

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

E - rød
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 varmes opp med elektrisitet.

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. 5543kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 180,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett 169,00
Trappevask 95,00
Felleskostnader 3 916,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene

økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 964 156,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 856 622,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsrett er sendt ut med meldefrist for medlemmene 17.11.2025, og blir avklart etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 17.11.2025

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 105 011,-pr. 29.10.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207992232
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 83 484 889,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-ordning: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 15 605,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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

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

Borettslagets forsikring
TRYG FORSIKRING
Polisenr. 6596251

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 74 547 kvm (Eiertomt)
Borettslaget eier tomten.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-skilter i området ved oppsatte visninger, slik at det er enkelt å finne frem til leiligheten.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Trosterud i bydel Alna, et rolig og grønt område kun ti minutter fra sentrum. Her bor du høyt og fritt med store grøntområder mellom byggene og marka rett i nærheten.

Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud og dagligvarebutikker i gangavstand. Både Tveita senter, Alna senter og Ikea ligger bare noen minutter unna, med alt fra dagligvare og apotek til kafeer, vinmonopol og treningssentre.

Med Østmarka som nærmeste nabo får du et unikt friluftstilbud gjennom hele året. Lutvann ligger i kort gangavstand og byr på fine bademuligheter, fisking og idylliske turstier. Herfra kan du enkelt ta deg videre til Ulsrudvann, Nøklevann og Mariholtet. Om vinteren kjøres det opp gode skiløyper som er populære blant både store og små.

For den aktive og sosiale finnes et bredt aktivitetstilbud i nærområdet. Tveten gård, fritidsklubb, ridesenter, svømmehall og idrettsanlegg som Furuset Forum byr på alt fra fotball og håndball til ishockey og tennis.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten har en sentral og praktisk beliggenhet med gode kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet.

Fagerholt (buss) - kun 1 minutts gange (linje 69)

Trosterud T-banestasjon - ca. 6 minutters gange (linje 2)

Grorud togstasjon - ca. 9 minutter med bil (linje L1)

Oslo S - ca. 14 minutter med tog fra Grorud

Oslo lufthavn Gardermoen - ca. 30 minutter med bil eller tog

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.03.1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Pågående byggesaker i nærliggende områder:

Dr. Dedichens vei 34 - innglassing og innsetting av dør i eksisterende balkong

Saksnummer: 202508743

Dr. Dedichens vei 32 - 134 - Innglassing av resterende balkonger samt uavhengig kontroll av allerede utførte arbeider.

Saksnummer: 202519968

Boplikt

Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt

Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett

Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon

Ikke relevant for denne boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant for denne boligen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men

andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 200,-

Samlet skal selger betale kr. 143 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. november 2025

Ansvarlig megler

Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Ansvarlig megler

Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Meglerforetaket

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

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).

Vedlegg

Dr. Dedichens vei 48

Dr. Dedichens vei 48

Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min 5.9 km

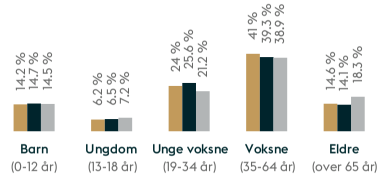
Offentlig transport

Fagerholt Linje 69	1 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	3 min 0.2 km
Barneslottet barnehage (0-5 år... 131 barn	3 min 0.3 km
Stubberudlia barnehage (1-5 år... 51 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Trosterud ballplass	3 min
Haugerud idrettsanlegg	7 min
Fresh Fitness Haugerud	9 min
SATS Hellerud	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 401
FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 17. juni kl. 18:00 og lukker 20. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/401

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

9. Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol
10. Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser
11. Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen
12. Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet
13. Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar
14. Kameraer i alle etasjer
15. Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai
16. Varmepumper i oppganger
17. Honorar til komiteer og utvalg
18. Valg av tillitsvalgte
19. Fastsettelse av honorarer
20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anders Thorud fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Frida Hallås og Hadi Baydoun er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0401 Fagerholt Borettslag.pdf
2. 0401 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Endring av vedtekter - Valgkomite

Forslag fremmet av:
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Valgkomiteens mandat er forankret i instruks (vedlagt).

Valgkomiteens honorar bestemmes av generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamling vedtar endringer av vedtekter og instruks for valgkomiteen

Vedlegg

3. Instruks for valgkomitè.pdf

Sak 6

Endring av vedtekter § 8-1 Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

§ 8-1 Styret (2)

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

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

En valgperiode på to år vil legge til rette for:

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endring i vedtektene – valg av ekstern styreleder -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

Forslag fremmet av:
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak
Nytt punkt under 3.

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

Sak 9

Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol

Forslag fremmet av:
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

2.3 TV,radio og parabolantenner

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

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

godkjennelse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensregler pkt. 2.3 endres til Fibernett/parabol

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

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

Sak 10

Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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

Endres til:

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

Begrunnelse for endring av bo-regel punkt 2.4.7:

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

10. Orden og sikkerhet i leilighet og på balkong

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

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

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

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

Begrunnelse for godkjenning

Dette forslaget fremmes for å:

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

Forslag fremmet av:
Mohammed Jawad Al-Huseini

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Konsekvensene av denne praksisen inkluderer:

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

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

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

Styrets håndtering:

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

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

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

2.2 Teknisk utstyr/ brann

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

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

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

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

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

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

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

Sak 13

Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets presisering:

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

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

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

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

Sak 14

Kameraer i alle etasjer

Forslag fremmet av:
Aurora Moen Raanaas

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

1. Flere overvåkningskameraer

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

Sak 15

Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

Forslag fremmet av:
Elisabet Haugan

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag til sak som fremmes for generalforsamlingen i Fagerholtet borettslag:

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

Forslagsstiller: Elisabet Haugan

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

Begrunnelse for forslaget:

1.Behov for sammenligningsgrunnlag og markedsundersøkelse

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

2.Kostnadseffektivitet og åpenhet

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

3.Opplevd standardisering og lav tilpasning i boligbyggelagene

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

4.Digitalisering og kundeservice

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

5.Risikospredning og uavhengighet

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

6.Profesjonalisering av tjenestene

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

Oppsummering:

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

Med vennlig hilsen

Elisabet Haugan

Leilighet 13002

DD 100

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 16

Varmepumper i oppganger

Forslag fremmet av:
André Bohnhorst-Solberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- For Varmepumper i oppganger
- Mot Varmepumper i oppganger

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

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

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

Sak 17

Honorar til komiteer og utvalg

Forslag fremmet av:
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Styrets innstilling
Godtgjørelse til valgkomiteen

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- 1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen

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

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

  Karlo Pettersen vil sterkt anbefale Bjørn Lyche som styreleder for Fagerholt Borettslag. Bjørn besitter en unik kombinasjon av kompetanse og erfaring som gjør ham særdeles godt egnet til denne rollen:
  Byggeteknisk ekspertise:
  Med sin tunge byggetekniske erfaring vil Bjørn kunne bidra med verdifull innsikt i vedlikehold og oppgradering av borettslagets eiendommer. Dette er avgjørende for å sikre forsvarlig byggekvalitet og unngå kostbare feil.
  Ledererfaring:
  Som nåværende styreleder i et annet borettslag har Bjørn allerede bevist sin evne til å lede et styre effektivt. Denne erfaringen vil være uvurderlig for Fagerholt Borettslag.
  Samarbeidsevner:
  Bjørns genuine interesse for samarbeid er en nøkkelegenskap for vellykket styrearbeid. Hans evne til å bygge konsensus og fremme god kommunikasjon vil bidra til et velfungerende styre.
  Forretningsforståelse:
  Som bedriftseier med ansatte har Bjørn verdifull erfaring med økonomistyring, personalledelse og strategisk planlegging. Disse ferdighetene vil være til stor nytte i styrearbeidet.
  Helhetlig perspektiv:
  Bjørns brede bakgrunn gir ham et unikt helhetlig perspektiv på borettslagets utfordringer og muligheter. Han vil kunne balansere tekniske, økonomiske og mellommenneskelige hensyn på en god måte.
  Bjørn Lyche representerer en sjelden kombinasjon av teknisk kompetanse, ledererfaring og samarbeidsevner. Hans kandidatur til styrelederververvet i Fagerholt Borettslag fortjener derfor sterk støtte.

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

- 1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen

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

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

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

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

- 1. Hæge Ommundsen

  Innstilt av valgkomiteen.

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

  Innstilt av valgkomiteen.

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

  Innstilt av valgkomiteèn.
- 4. Unni Snilsberg

  Innstilt av valgkomiteèn.
- 5. Kari Gjersum

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

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

Vedlegg

1. 0401 Valgkomiteens innstilling - valg av tillitsvalgte.pdf
2. 0401 Vedlegg til Valgkomiteens innstilling 2025 - presentasjon av tillitsvalgte.pdf

Sak 19

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 660.000,-

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jeanette Nilsen
- Vebjørn Hallås
  Vebjørn Hallås sitter i styret og er en god kandidat.

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

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

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024–2025 – Fagerholt borettslag

1. Innledning

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

2. Styrets arbeid

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

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

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

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

3. Fremtidsplaner og strategisk arbeid

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

4. Økonomisk oversikt

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

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

Avslutning

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

Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

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

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

Pantstillelse	21	121 557 705	126 557 705
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Fagerholt Borettslag

Jeanette Helen Nilsen Morten Løvlie Lilas Al Taoyl

Ralph Darwin Santos Angulo

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.38
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

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

NOTE: 15
OPPTJENT EGENKAPITAL

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-88 935 009	
Nedbetalt tidligere	3 130 902	
Nedbetalt i år	1 295 164	
		-84 508 943
Oslo kommune		
Rente- og avdragsfritt lån		
Opprinnelig 1972	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-461 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-84 970 348**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Transaksjon 09222115557543551680 Signert JHN, RDSA, ML, LAT

INSTRUKS FOR VALGKOMITÈ

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

Sak

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling:

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

Jeanett Nilsen stiller til valg som styreleder

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

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

Jan Erik Knutsen stiller til valg som styremedlem.

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

- Leder- og økonomi kompetanse

- Erfaring fra byggdrift

Andre kandidater som ikke er innstilt

Styrelederverv: Øyvind Stabell

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

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

Styremedlem: Bjørn Lyche

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

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

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

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

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

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

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

3. Valg av varamedlemmer

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

-Sarmad Waheed Saeed

-Anne Strand

-Karlo Pettersen

-Vebjørn Riis Hallås

4. Valg av medlemmer til valgkomitè

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

-Drazen Mrvac

-Hæge Ommundsen

-Annie Haaland

-Unni Snilsberg

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

-Grete Rønning

-Kari Gjersum

5. Valg av tunutvalg

-Inger Sletmoen E-tunet

-Frida Hallås E-tunet

-Berit Narten F-tunet

-Stein Johansen G-tunet

-Anne Mari Endresen G-tunet

Vedlegg til sak: Valgkomiteens innstilling til tillitsverv i Fagerholt borettslag

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

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

Presentasjon av innstilt styreleder Jeanett Nilsen

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

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

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

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

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

Presentasjon av innstilt styremedlem Jan Erik Knutsen

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

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

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

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

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

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

Presentasjon av innstilt varamedlem Sarmad Waheed Saeed

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

Nøkkelkvalifikasjoner:

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

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

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

Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?

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

Presentasjon av innstilt varamedlem Anne Strand

Personlige egenskaper:
Samarbeider godt med andre/kolleger, er pålitelig, samarbeidsvillig.

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

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

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

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

Presentasjon av innstilt varamedlem Karlo Pettersen

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

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

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

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

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

Presentasjon av innstilt varamedlem Vebjørn Riis Hallås

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Thorud fra Obos er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Frida Hallås og Hadi Baydoun er valgt

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Endring av vedtekter - Valgkomite

Generalforsamling vedtar endringer av vedtekter og instruks for valgkomiteen

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter § 8-1 Styret

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

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

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Kameraer i alle etasjer

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

☐ For kameraer i alle etasjer

☐ Mot kameraer i alle etasjer

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

☐ Flere overvåkningskameraer

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

Sak 15 Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

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

☐ For forslag til generalforsamling i fagerholt borettslag 14.mai

☐ Mot forslag til generalforsamling i fagerholt borettslag 14.mai

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

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

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

Sak 16 Varmepumper i oppganger

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

☐ For varmepumper i oppganger

☐ Mot varmepumper i oppganger

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

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

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

Sak 17 Honorar til komiteer og utvalg

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

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ 1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Øyvind Stabell (Ekstern)

☐ 3. Bjørn Lycke (Ekstern)

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ 1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Bjørn Lyche (ekstern)

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ 1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen

☐ 3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen

☐ 4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen

Valgkomité (kun 4 skal velges)

☐ 1. Hæge Ommundsen

☐ 2. Drazen Mrvac

☐ 3. Annie Haaland

☐ 4. Unni Snilsberg

☐ 5. Kari Gjersum

Tunutvalg (kun 5 skal velges)

☐ 1. Inger Sletmoen E-tunet

☐ 2. Frida Hallås E-tunet

☐ 3. Berit Narten F-tunet

☐ 4. Anne Mari Endresen G-tunet

☐ 5. Stein Johansen G-tunet

Sak 19 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

☐ Jeanette Nilsen

☐ Vebjørn Hallås

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Lilas al Taoyl

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll fra Generalforsamling 2025 for FAGERHOLT BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 231.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder

Forslaget ble vedtatt

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

2. Valg av protokollvitner og tellekorps

Valg av to andelseiere til å signere protokollen.

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Frida Hallås og Elisabet Haugan som protokollvitner og tellekorps.

Forslaget ble vedtatt

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Forslaget ble vedtatt

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

4. Årsrapport og årsregnskap

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

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

Forslaget ble vedtatt

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

5. Endring av vedtekter - Valgkomite

Fremmet av: Hæge Ommundsen

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

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

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

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

Valgkomiteens mandat er forankret i instruks (vedlagt).

Valgkomiteens honorar bestemmes av generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

Forslaget ble vedtatt

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

6. Endring av vedtekter § 8-1 Styret

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

§ 8-1 Styret (2)

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

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

En valgperiode på to år vil legge til rette for:

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

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

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

7. Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

Forslag til endring i vedtektene – valg av ekstern styreleder -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

Fremmet av: Hæge Ommundsen

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

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

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

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

Fremmet av: Hæge Ommundsen

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

2.3 TV,radio og parabolantenner

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

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

godkjennelse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

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

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

10. Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

Nåværende tekst:

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

Endres til:

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

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

Begrunnelse for endring av bo-regel punkt 2.4.7:

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Avstemning i saken:**
> **Saken ble godkjent**

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

11. Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

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

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

10. Orden og sikkerhet i leilighet og på balkong

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

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

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

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

Begrunnelse for godkjenning
Dette forslaget fremmes for å:

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

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

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

12. Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

Fremmet av: Mohammed Jawad Al-Huseini

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

Konsekvensene av denne praksisen inkluderer:

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

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

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

Styrets håndtering:

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

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

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

2.2 Teknisk utstyr/ brann

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

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

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

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

Styrets presisering:

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

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

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

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

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

14. Kameraer i alle etasjer

Fremmet av: Aurora Moen Raanaas

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

Styrets innstilling
Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

Ingen forslag ble vedtatt.

15. Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

Fremmet av: Elisabet Haugan

Forslag til sak som fremmes for generalforsamlingen i Fagerholtet borettslag:

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

Forslagsstiller: Elisabet Haugan

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

Begrunnelse for forslaget:

1.Behov for sammenligningsgrunnlag og markedsundersøkelse

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

2.Kostnadseffektivitet og åpenhet

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

3.Opplevd standardisering og lav tilpasning i boligbyggelagene

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

4.Digitalisering og kundeservice

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

5.Risikospredning og uavhengighet

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

6.Profesjonalisering av tjenestene

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

Oppsummering:

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

Med vennlig hilsen

Elisabet Haugan

Leilighet 13002

DD 100

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstemning i saken:
Saken falt

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

> Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret i Fagerholtet borettslag gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. Dersom styret anser tidspunktet som riktig, skal utredningen særlig omfatte større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og mer tilpassede løsninger for vårt borettslag. Resultatet av utredningen, samt eventuell anbefaling, legges frem for generalforsamlingen ved første hensiktsmessige anledning.

Antall stemmer for vedtak 1: 47
Antall stemmer for vedtak 2: 102
Antall blanke stemmer: 61
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

16. Varmepumper i oppganger

Fremmet av: André Bohnhorst-Solberg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for saken: **23**
Antall stemmer mot saken: **163**
Antall blanke stemmer: **45**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Installering av varmepumper i oppganger for å sikre jevnere temperatur i leiligheter kalde og varme perioder av året.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede det foreslåtte tiltaket, herunder vurdere det opp mot andre relevante løsninger. Resultatet av utredningen legges frem for generalforsamlingen på et hensiktsmessig tidspunkt før eventuell videre beslutning.

Antall stemmer for vedtak 1: 12
Antall stemmer for vedtak 2: 124
Antall blanke stemmer: 45
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

17. Honorar til komiteer og utvalg

Fremmet av: Hæge Ommundsen

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

Forslag til vedtak

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse til valgkomiteen

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at komiteer honoreres. Generalforsamlingen godkjenner at Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden 2024-2025.
>
> **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
3. Bjørn Lycke (Ekstern)
1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen
2. Øyvind Stabell (Ekstern)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen (131 stemmer)

Følgende stilte til valg:
1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen
2. Bjørn Lyche (ekstern)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen (120 stemmer)
1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen (133 stemmer)
2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen (118 stemmer)
3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen (115 stemmer)

Følgende stilte til valg:
4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen
1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen
2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen
3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
3. Annie Haaland (110 stemmer)
2. Drazen Mrvac (128 stemmer)
1. Hæge Ommundsen (119 stemmer)
4. Unni Snilsberg (125 stemmer)

Følgende stilte til valg:
5. Kari Gjersum
3. Annie Haaland
2. Drazen Mrvac
1. Hæge Ommundsen
4. Unni Snilsberg

Tunutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
4. Anne Mari Endresen G-tunet (125 stemmer)
2. Frida Hallås E-tunet (120 stemmer)
5. Stein Johansen G-tunet (126 stemmer)
3. Berit Narten F-tunet (125 stemmer)
1. Inger Sletmoen E-tunet (121 stemmer)

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

19. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 660.000,-

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

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

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

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

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

Sammenlignbare borettslag
Honoraret er sammenlignbart med tilsvarende borettslag i størrelse og kompleksitet. Det er viktig at honoraret speiler realitetene i arbeidet – ikke for å berike, men for å anerkjenne innsatsen og gjøre det bærekraftig å ha et kompetent og engasjert styre over tid.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-
>
> **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Vebjørn Hallås (114 stemmer)
Jeanette Nilsen (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vebjørn Hallås
Elisabet Haugan
Jeanette Nilsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Lilas al Taoyl (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lilas al Taoyl

Elisabet Haugan

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Anders Thorud /s/
Møteleder og protokollfører

Frida Hallås /s/
Protokollvitne

Elisabet Haugan /s/
Protokollvitne

Tilstandsrapport

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

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3285 **Referansenummer:** QI1065

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

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

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

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993

En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1993

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger(fliser lagt i 2019). Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8 cm fall.
Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Opplegg for vaskemaskin,og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i klesskap i entre og er på 107 liter og produksjonsår 2018.

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

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

Anlegg med automatsikringer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

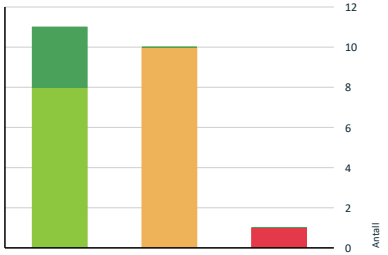
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

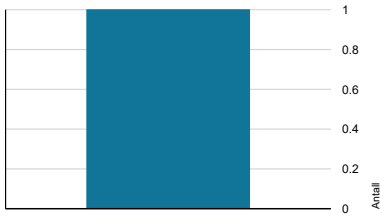
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 11. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 11. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 11. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 11. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører - 2

2 lags isolerglass terrassedør fra 1993

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Dører

En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 10m2.

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 112cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko. TG2 er gitt med bakgrunn i dagens regelverk

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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

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

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

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

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

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

11. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger(fliser lagt i 2019). Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8 cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Opplegg for vaskemaskin,og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

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

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

11. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på dør på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:
Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.
Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

11. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall.
Forhold under innebygd badekar ikke vurdert.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

11. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk som er plassert under badekar med tilgang fra luke.

Det opplyses av tidligere rapport at fliser på gulv er lagt på originalt gulvbelegg og fliser på vegger er lagt på primer og malte veggoverflater.

Sluket er fra 1972 og representerer en eldre konstruksjon som ofte mangler moderne løsninger som klemring for membran. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre støpjernsrør fra byggeår med smørmembran.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 3 er satt grunnet alder på sluket. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Baderom må oppgraderes med dokumentert membran dersom det skal dusjes rett på overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

11. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badekar er et massasjebadekar, men det opplyses av eier at denne funksjon ikke fungerer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette bør undersøkes nærmere.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

11. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

11. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

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

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

11. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk,
Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

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

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i klesskap i entre og er på 107 liter og produksjonsår 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

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

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Tidligere eier opplyser om at arbeidene er utført av fagfolk, men at han ikke har dokumentasjon på arbeidet da dette var en vennetjeneste (utført av: Grzegorz Ostafin).

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Arbeidene er utført av fagfolk som vennetjenester av forrige eier i 2019, men ingen dokumentasjon på arbeidet (utført av: Grzegorz Ostafin)

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
    Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Utført service 2024.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

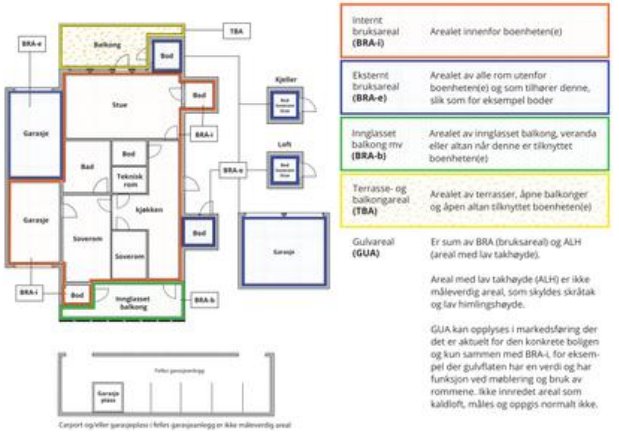
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
11. Etasje		1		1	
11. Etasje	59			59	10
Mesanin		2		2	
SUM	**59**	**3**			**10**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11. Etasje		Bod	
11. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom		
Mesanin		Bod	

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	0

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Eivor Gullhaugen	Kunde
	Kim J. Wessel Bjørneset	

Matrikkeldata

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

Adresse
Dr. Dedichens vei 48

Hjemmelshaver
Fagerholt Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950266287		Obos Eiendomsforvaltning As	Eivor Gullhaugen

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og interne veier.

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

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

Regulering
Se kommunens planer i området.

Om tomten
Borettslaget eier tomten på 74 547,60 m2.

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Malt i stue: vegger og vinduskarmer i 2023
-Malt vegger i gangen i 2023
-Malt vinduskarmer på soverommet i 2025
-Badet ble pusset opp av forrige eier i 2019, det er lagt flis på det opprinnelige badet, i tillegg til ny innredning og sanitærutstyr
-Nytt calling-anlegg med kamera i 2013/2014 (vet ikke om dette ble utført i regi av borettslaget eller forrige eier)
-Fra forrige eier: Det elektriske anlegget er oppgradert i 2019 med ny innmat i sikringsskap, gulvarme i entre, stue og kjøkken. (Gjort av fagfolk som en vennetjeneste, derfor foreligger ingen dokumentasjon)
-Fra forrige eier: Downlights i stue, kjøkken og entre (Gjort av fagfolk som en vennetjeneste, derfor foreligger ingen dokumentasjon)
-Fra forrige eier: Oppgradering av ledninger, stikkontakter og brytere (Gjort av fagfolk som en vennetjeneste, derfor foreligger ingen dokumentasjon).
-Fra forrige eier opplyses det at det er byttet ut røropplegget på kjøkkenet og til varmtvannsbereder i 2019, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
-Fra forrige eier: varmtvannstank fra 2019
-Fra forrige eier, ble det lagt enstavs parkett i 2019
-Fra forrige eier: det ble lagt nye fliser i gangen i 2019
-Fra forrige eier: Kjøkkenet ble pusset opp i 2019 med integrerte hvitevarer
-Fra forrige eier: alle dører byttet ut i 2019 inkludert ytterdøren.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ventilasjonsrørene ble renset i 2025 i regi av borettslaget.
- Innvendig rehabilitering av avløp- og overvannsrør i borettslaget i 2023, (rørfornying).
- Høsten 2023 ble det innstallert solcellepanel på begge garasjehusene.
- Det har vært 10års kontroll av brannslukningsapparater i 2024.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Ingen skadedyr observert
-Boblebadfunksjon på badekaret er i ustand
-Fukt i pynteplanke på badet. Jeg har byttet ut denne pynteplanken over rør bak toalettskål.
-På gulvet på badet er det påvist at høydeforskjellen fra topp av slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
-I stue er det målt 12mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet, og målt ca 6mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter. I entreen er det målt ca 10mm høydeforskjell gjennom hele rommet og det er målt ca 7mm høydeforskjell på en lengde på ca 2 meter. Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter over målte punkter kan forekomme. (Sjekket av tidligere takstmann).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Eier	07.11.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	06.11.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Tegninger	03.12.1970		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	05.10.2022		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QJ1065

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gullhaugen, Eivor	9578-5999-4-1946247	2025-11-08 12:41:14

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
8. nov. 2025

Oppdragsnummer
64-0214/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Eivor Gullhaugen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6596251
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Forrige eier har utført arbeidet selv. Han fortalte at han selv er flislegger og har lagt nye fliser oppå det eksisterende badet, samt satt inn ny innredning og sanitærutstyr

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget er oppgradert i 2019 med ny innmat i sikringsskapet, gulvvarme i stue, kjøkken og gang, satt inn downlights i stue, kjøkken og gang, oppgradering av brytere og stikkontakter. Arbeidet er gjort av fagfolk, men det er ingen dokumentasjon på dette da det var en vennetjeneste for forrige eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

Eventuell kommentar: Det finnes felles el-billadere tilgjengelig for hele borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har gjennomført rørfornying i 2023. Forrige eier opplyser også at han har byttet røropplegg på kjøkken samt til varmtvannsbereder i 2019. Det finnes ingen dokumentasjon på dette.

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?
Ja

Beskriv: Rens av ventilasjon i 2025 i regi av borettslaget

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

Arbeid som er utført: Malt gang og stue + vinduskarmer i stue/kjøkken i 2023. Malt vinduskarmer på soverom i 2025. Forrige eier har pusset opp kjøkkenet med nye hvitevarer i 2019. Varmtvannsbereder ny fra 2019. Det ble lagt parkett i 2019. Nye fliser i gangen i 2019. Alle dører, inkludert ytterdør, byttet ut i 2019.

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 11.etasje

Feil og mangler

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

Beskriv: Forrige eier har borret feil i flisene når han satte opp dusjvegg. Det er derfor noen små skruehull i flisene etter dette. Disse er fylt med silikon.

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

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

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

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

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

Beskriv: Noe skjevheter i gulv

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: Boblebadekar på badet der jet-dysene ikke fungerer

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: Tilstandsvurdering fra 2022 og 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022 og 2025

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det foreligger et forslag om fasadeoppussing og evnt utskiftning av vinduer, men dette er ikke vedtatt enda. Usikkert hvor stort dette prosjektet blir og om det medfører økning i fellesgjelden dersom det gjennomføres.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0214/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gullhaugen, Eivor	**2025-11-08**

Identifikasjon

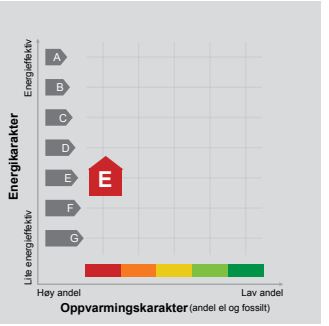
bankID Gullhaugen, Eivor

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dr. Dedichens vei 48
Postnummer	0675
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81212848
Bruksenhetsnummer	H1102
Merkenummer	Energiattest-2025-188551
Dato	10.11.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Montering tetningslister
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

Deres ref.: 64-0214/25 . Vår ref.: 0401-1-11091 Dato: 29.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fagerholt Borettslag
Organisasjonsnr:	950266287
Andelseier:	Gullhaugen, Eivor
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11091
Adresse:	Dr. Dedichens Vei 48, 0675 OSLO
Andelsnummer:	601
Gnr.	142
Bnr.	38

Borettsinnskudd: Kr. 20 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207992232
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	83 484 889,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 180,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fibernett	169,00	
Trappevask	95,00	
Felleskostnader	3 916,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	230,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 174,-
Annen formue:	15 605,-
Gjeld:	106 878,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207992232
Restsaldo:	105 010,55
Kapitalkostnader:	612,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105 010,55,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jeanette Helen Nilsen, e-post: fagerholt@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

for Fagerholt Borettslag org nr. 950266287

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på bo-regler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåkning på borettslaget fellesområdet.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, unntatt leder som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vær benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 9
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
  - Opptaking av navneliste.
  - Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
  - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- Godkjenning av årsberetning fra styringen
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 dretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- Ved endringer av vedtektene kap. 2, 8.ledd bokstav a første punktum må enten Oslo kommune samtykke i vedtektsendringen eller laget må innfri lånet gitt av Oslo kommune knyttet til spesialleilighetene.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Skatteetaten

Dato
29.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 266 287 Andelsnr 601

Eiendommens adresse:

Dr. Dedichens vei 48, 0675 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 964 156
Som sekundærbolig:	kr 3 856 622

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

HJELPEMIDDEL Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RIBA RÅDGIVENDE INGENIØRER AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 17.01.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201609745-7 Saksbeh.: Inger Jul Hansen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DR. DEDICHENS VEI 50	Eiendom:	142/38/0/0
Tiltakshaver:	FAGERHOLT BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	RIBA RÅDGIVENDE INGENIØRER AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk – G4	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Dr. Dedichens vei 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bygging av tak over balkongene i øverste etasjen samt innglassing av disse, mottatt 04.10.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609745			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan del 1			1/7
Situasjonsplan del 2			1/8
Fasader hus G4	G4.4	04.04.2016	1/35
Snitt tak med innglassing i toppetasje	140-A	01.03.2016	1/38

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.01.2019 av:

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Christian Gran - for fungerende enhetsleder Alexander Hexeberg Dahl

Kopi til:
FAGERHOLT BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, fagerhlbrl@getmail.com

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Fagerholt Brl.
Dr. Dedichens vei 132

0672 OSLO

Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8
Veidekke Oslo
1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100418	94/19188

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	12. april 1994

Arbeidssted : 142/0038 Dr. Dedichens vei 48
Byggherre : Fagerholt Brl., Dr. Dedichens vei 132, 0672 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORANDRING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

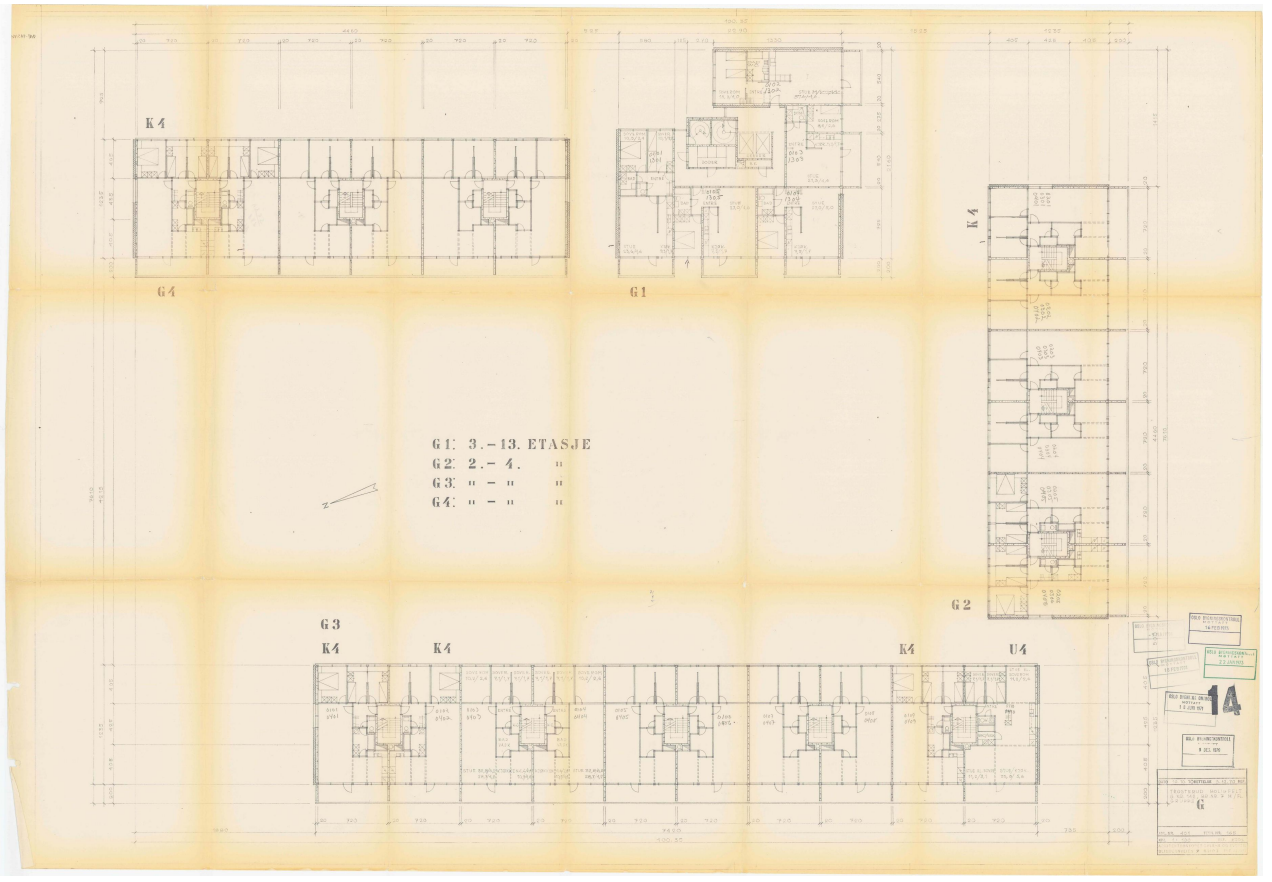
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overing.

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


K4
G4
G1
K4
G2
G3
K4
K4
K4
U4
G1: 3.–13. ETASJE
G2: 2.– 4. "
G3: " – " "
G4: " – " "
14
G



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

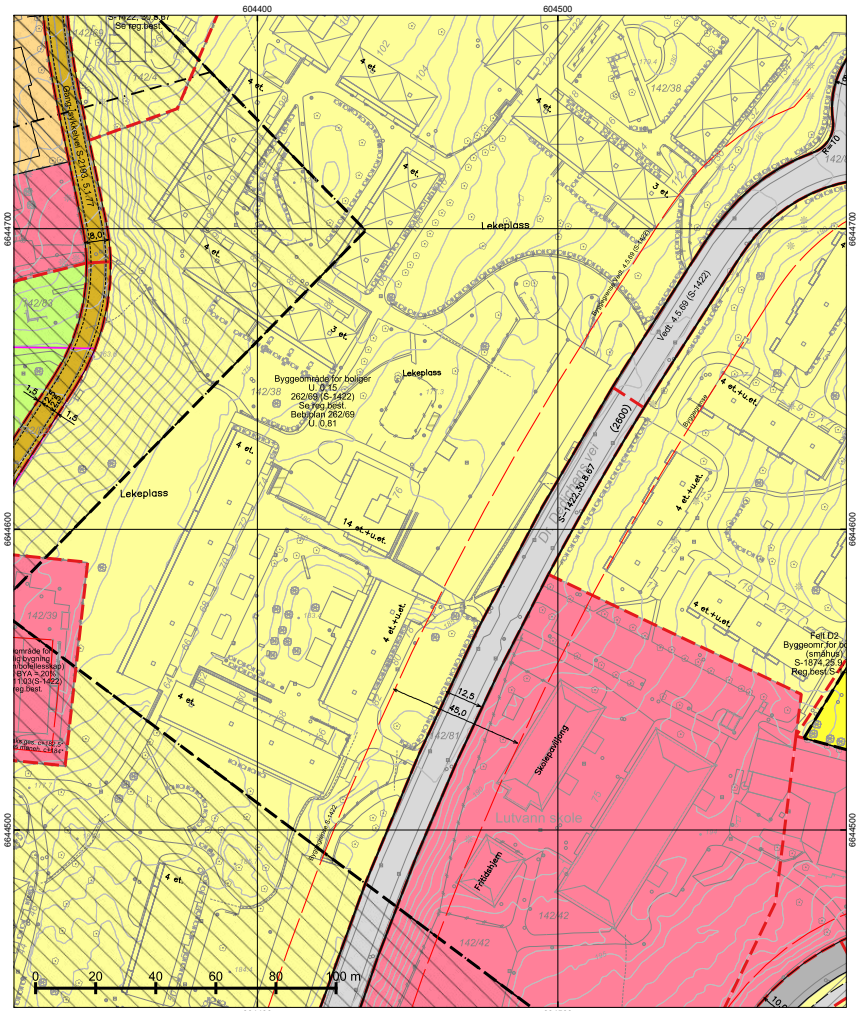
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149111/ 86521705
Deres ref.:
Adresse: Dr. Dedichens vei 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 142/38

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.10.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149111/ 86521705
Deres ref.:
Adresse: Dr. Dedichens vei 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 142/38

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 146 - Forr./offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

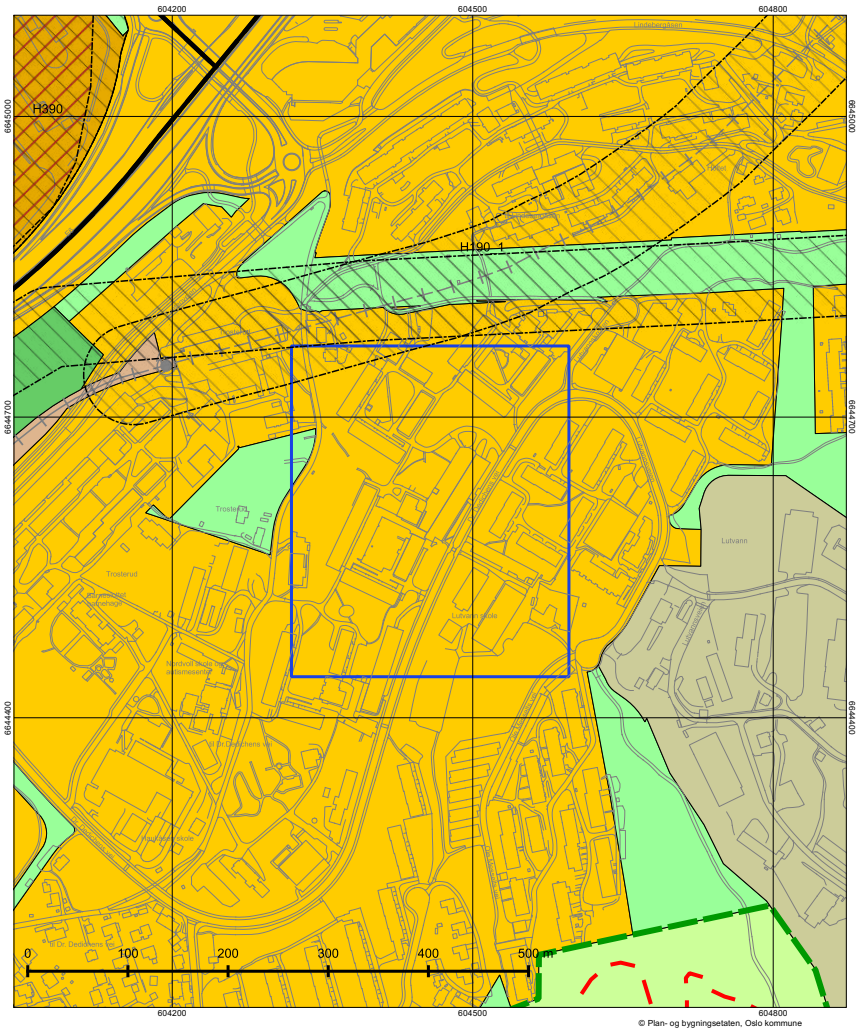
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense



Oslo

Dato: 29.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149111/86521705
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1422

Disp.plan.-Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trosterudområdet, gnr. 142, bnr. 1 m.fl.

Vedtaksdato: 30.08.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701350
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 48867, 45867, V040569, 42371, 26269, V250676N2, 3373, V040376N2, 32570, 4302, V241103

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Sak 43/02(S-1422) med endret § 5 punkt 5, første setning.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSTERUD, GNR. 142, BNR. 1 OG 7 MFL. OG GNR. 167, BNR.14 MFL. I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen har en ytre byggelinje mot veg og kraftledning. Bebyggelsen skal holdes innenfor byggelinjen, men er ikke bundet til å ligge inntil denne.

Boligfeltene er merket med bokstavene A - F.
Felt til offentlig bebyggelse er avmerket med bruksbetegnelse.

Butikk og barneinstitusjoner er vist med teoretisk plassering i de forskjellige felter.

For boligfeltene er det på planen angitt maksimal utnyttelsesgrad. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte.

Innen rammen av planen fastsetter bygningsrådet bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et boligfelt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.

§ 2. Veg 260 B (ny Tvetenvei) og samlevegen gjennom området, skal være fasadefri. De enkelte institusjoner og bensinstasjonen kan dog med bygningsrådets godkjenning få innkjørsel fra samlevegen. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Over- eller underganger for fotgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser hoved- og samleveg.

Innenfor de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skole, barneinstitusjoner, butikker, forstadsbanestasjoner, lekefelt m.v. uten å krysse kjøretrafikk i plan.

De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikehold påligger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale eller i tilfelle etter bygningslovens bestemmelser er overtatt av kommunen.

§ 3. Fester av tomt er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse bestemmelser.

§ 4. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

§ 5. Boligfeltene.

1. Feltene A, B, D 1 og E 1 kan bebygges med blokker og høyhus. Bygningenes etasjeantall fastsettes i bebyggelsesplanen. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,5.
   Felt C kan bebygges i maksimum 2 etasjer + underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr.8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,15.
   Felt D 2, E 2 og F kan bebygges i maksimum 2 etasjer. Underetasje kan tillates, hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr. 8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,2.
2. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg.
3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet når særlige grunner taler for det.
   Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen får et harmonisk preg, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
   Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
4. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes vedlike av eiere eller festere.

5. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg i blokkfeltene. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.
6. Det skal i boligområdene innpasses i alt 4 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelsen av detaljplanene.
7. Det skal innpasses en dagligvarebutikk ved samlevegen i felt A.
8.

a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
b. Regulert blokk- og høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

9. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i mål 1:500 for vedkommende felt og profiler i mål 1:200 som viser plassering av de anlegg som er nevnt ovenfor samt beplantninger, planering m.v.

   Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6.

1. Barneskolen skal ha lekeplass eller idrettsplass som innpasses ved detaljplanleggingen.
2. Barneinstitusjonene må planlegges i samråd med sosialrådmannen.
3. Det skal bygges møtelokaler for den lokale befolkning i tilknytning til barneskolen.
4. For skoler og institusjoner gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 7. Den eksisterende boligbebyggelse skal passes inn i bebyggelsesplanene for de enkelte områder.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 64-0214/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dr. Dedichens vei 48 0675 OSLO

Betegnelse: Gnr 142, bnr 38 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no